

31.12.2022

Rapport annuel

SCPI
remalive



sommaire

Rapport d'activité

- 06 | édito
- 12 | société de gestion
- 14 | point marché

Rapport de gestion

- 22 | gestion et investissement de la SCPI
- 24 | pourquoi ces convictions géographiques
- 26 | une allocation sectorielle opportuniste, diversifiée...
- 28 | éclairage sur les investissements
- 32 | la démarche ISR de Remake Live
- 36 | Remake Live en quelques chiffres
- 42 | les actifs Remake Live
- 68 | éléments financiers
- 72 | transparence des comptes
- 80 | rapport sur la conformité et le contrôle interne
- 84 | rapport du commissaire aux comptes
- 88 | rapport spécial du commissaire aux comptes
- 92 | rapport du conseil de surveillance
- 98 | ordre du jour de l'assemblée générale mixte
- 100 | texte des résolutions de l'assemblée générale mixte

Comptes annuels

- 108 | état du patrimoine
- 113 | compte de résultat
- 118 | tableau de variation des capitaux propres
- 120 | annexes aux comptes annuels

01.



Rapport d'activité



édito

— Chers associés,

Ce rapport annuel compte beaucoup pour nous. Au-delà de quelques lignes et chiffres dans des tableaux, c'est l'aboutissement d'une idée, de belles rencontres et surtout du travail d'une équipe expérimentée totalement dédiée à Remake Live.

Remake Asset Management a obtenu son agrément en tant que Société de Gestion de Portefeuille en décembre 2021 et Remake Live son autorisation de commercialisation en février 2022 avant d'être labélisé ISR en mai 2022 pour terminer l'année avec près de 120 millions d'euros de capitalisation.

Ce démarrage très encourageant s'explique par le référencement précoce de 4 assureurs vie (24 contrats d'assurance vie en fin d'année) accompagné de la signature de plus de 120 conventions de distribution auprès de conseillers en gestion de patrimoine. Nous avons en effet fait le choix d'encourager le conseil en refusant la vente en direct et en ne commercialisant Remake Live qu'au travers de conseillers en gestion de patrimoine. La notoriété aidant, la cadence s'accélère en ce début d'année avec plus de 75 millions d'euros collectés au premier trimestre.

Nous estimons que ce premier succès s'appuie sur deux caractéristiques originales en support de notre stratégie d'investissement.

Première caractéristique singulière, c'est l'absence de commission de souscription. Nous avons imaginé ce concept en 2019, et nous savions déjà qu'il perturberait certaines habitudes. Pourtant, avec 5 % de parts de marché en 2022 pour

trois produits récents seulement, les SCPI sans commission de souscription ont montré qu'elles prenaient petit à petit leur place dans un marché disputé. Quant aux performances annuelles, elles sont dans le haut du panier, ce qui contredit certains commentateurs affirmant que les frais de gestion, plus élevés, pourraient amoindrir la performance. En oubliant au passage que l'économie des frais de souscription faite par l'épargnant est réinvestie dans les immeubles...

La deuxième caractéristique, c'est la volonté dès l'origine de porter les ambitions ESG de la SCPI au plus haut standard. Non seulement, Remake Live est labellisée ISR trois mois après son lancement, mais elle déploie aussi une ambitieuse poche sociale : ainsi 10 % maximum de la collecte sont destinés à financer des investissements à fort contenu social, par exemple des logements sociaux.

En 2022, ce sont 10 millions d'euros investis dans 70 logements destinés aux plus fragiles qui ont été financés.

Cette poche, si elle peut potentiellement générer une performance financière nulle, permet une action sociale forte qui trouve toute sa légitimité dans la stratégie d'investissement.

En effet, plutôt que de viser une thématique géographique ou sectorielle d'investissement, nous avons préféré opter pour un style de gestion : la diversification géographique et sectorielle.

Avec fil rouge commun à tous nos investissements : l'approche foncière.

Au lieu de considérer d'abord l'état locatif, nous préférons prioritairement aborder l'investissement par son foncier, donc son emplacement mais aussi sa densité potentielle, le tout sur un horizon de temps décennal, voire plus.

Une fois certaines convictions dégagées, nous analysons l'immeuble puis enfin la situation locative.

Ce qui nous conduit à préférer de grands terrains, des immeubles détenus en pleine propriété, de préférence monolocataires. Quant à la géographie, nous pensons que sur les horizons de temps aussi longs, le potentiel nous semble plus fort en couronne des très grandes métropoles.

Enfin, nous aimons jouer les cycles pour capturer des opportunités d'investissement là où les prix corrigent, selon nous, le plus vite. Ces positions fortes sur le foncier peuvent toutefois contribuer à des phénomènes de gentrification qui favorisent l'éviction des plus fragiles. C'est là où la poche sociale prend tout son sens en permettant à tous de bénéficier de l'amélioration de la ville.

Fort de ces convictions, Remake Live investit partout en Europe, en immobilier d'entreprise.

Ce sont ainsi 135 millions d'euros, 18 immeubles et 4 pays qui ont été investis en 2022, soit 110 % de la collecte. Nous avons d'ailleurs volontairement écarté le territoire français au second semestre 2022 tant les opportunités se sont multipliées dans certains pays d'Europe à la faveur de la remontée des taux d'intérêts.

Cette même remontée des taux nous rappelle aussi que malgré sa résilience l'immobilier n'est pas une citadelle. Les patrimoines immobiliers constitués ces dernières années vont probablement corriger, certains investisseurs seront forcés de vendre à l'occasion d'un refinancement trop coûteux tandis que d'autres vont sortir du marché du fait de coût d'endettement trop élevés.

En revanche, nous ne voyons pas de difficultés liées à un phénomène de suroffre généralisée, ce qui devrait permettre de maintenir les loyers et l'activité locative à des niveaux corrects.

Cela représente autant d'opportunités pour viser des points bas et constituer un portefeuille dans des conditions plus que satisfaisantes pour les SCPI les plus jeunes.

À condition d'être mobile, rapide et opportuniste.

Et sans jamais perdre de vue que la SCPI reste avant tout un produit d'épargne, soumis à des benchmarks et en compétition non seulement avec d'autres SCPI, mais avec tous les autres produits d'épargne. C'est pourquoi la performance financière doit rester le point cardinal de notre gestion. Mission accomplie pour 2022 avec un taux de distribution de 7,64 % (les performances passées ne préjugent pas des performances futures).

Comptez sur nous pour maintenir le cap, en gardant à l'esprit que nous maintenons l'objectif long terme de 5,9 % de Taux de Rendement Interne (rendement non garanti).

Nous espérons que vous trouverez dans ce rapport tous les éléments vous permettant de comprendre notre méthode, des éclairages pour une année 2023 qui s'annonce passionnante et tous les éléments financiers vous permettant de vous forger une opinion sur les comptes de la SCPI.

Bonne lecture et merci de votre confiance.

Nicolas Kert
Président

David Seksig
Directeur Général

société de gestion

— Quelques mots
sur Remake Asset
Management.

Remake a été constituée en décembre 2021. Elle compte aujourd'hui 11 professionnels de la gestion d'actifs immobiliers sur l'ensemble des métiers d'une société de gestion de portefeuille.

Convaincu de la nécessité de décroisonner l'épargne en immobilier, nous visons la clientèle des particuliers. Ce qui n'est pas si simple, tant l'offre est abondante et la distribution relativement verrouillée.

Alors comment
se démarquer et réussir
dans ce cas ?

Nous pensons que notre indépendance nous offre la souplesse pour agir dans un monde volatil.

Nous affirmons que la performance peut tout à fait s'accommoder d'une démarche responsable puissante, sincère et systématique.

Nous croyons enfin qu'il reste encore de la place pour l'innovation et l'accessibilité à l'épargne immobilière et nous nous y employons.



point marché

au 30 mai 2023

D'un point de vue macroéconomique, 2022 s'achève mieux que ce qui avait envisagé en début d'année en Europe : conflit en Ukraine, inflation en net rebond, problèmes d'approvisionnement pouvaient faire craindre le pire.

La réalité est que le PIB dans l'Union Européenne a progressé de 5 %, 0,5 point de plus que prévu et que le taux de chômage a reflué à 6,3 % contre 6,9% prévus. Fin des restrictions liées au Covid-19, déploiement du plan de relance Next Generation EU qui

a stimulé la demande publique, poursuite d'une politique monétaire accommodante pendant une grande partie de l'année, amélioration de l'économie aux Etats-Unis et en Chine.

En revanche, l'inflation, en moyenne à 3,7 % en 2022 est supérieure de 1,7 % à l'objectif. Difficultés d'approvisionnement, guerre en Ukraine exacerbant le coût des énergies, l'inflation d'abord circonscrite à l'énergie, s'est depuis déplacée à l'alimentaire et au non alimentaire, ainsi que les services.

Le cycle de resserrement monétaire par la BCE s'est ainsi progressivement mis en place, mettant un terme à une politique d'argent gratuit en cours depuis plusieurs années.

Dans ce contexte, selon la Commission Européenne, la croissance en zone Euro (3,4 % en 2022), devrait revenir à 0,5 %, pour reprendre de la vigueur seulement en 2024 (1,9 %), une fois résolue une partie des problématiques énergétiques, des goulets d'étranglement de l'offre et le renforcement de la demande étrangère, notamment chinoise.

Le taux de chômage pourrait remonter à 7,6 %, ce qui reste un bon niveau, étant précisé que

les anticipations de créations d'emplois restent vigoureuses dans de nombreux pays.

Parmi les risques à anticiper en 2023, l'inflation persistante alimentée par une hausse des coûts de production, un resserrement supplémentaire de la politique monétaire qui pourrait freiner la production de crédit, donc l'investissement, et des tensions géopolitiques qui menacent la stabilité et la sécurité internationale.

En ce qui concerne l'immobilier en Europe, les volumes d'investissement (hors résidentiel privé) ont baissé de 20 milliards mais avec une dynamique très différente d'un pays à l'autre et d'un semestre à l'autre. Derrière cette baisse de 7 %, assez banale, se cache une baisse particulièrement marquée au 4^{ème} trimestre, avec -58 %. Certains pays (Allemagne et Scandinavie) sont en baisse particulièrement forte, mais cette tendance s'observe dans quasiment tous les pays. Tous les secteurs, à l'exception du commerce qui connaît un effet rebond, sont en baisse de volume, avec -46 % pour le résidentiel institutionnel, -15 % pour le bureau et -8 % pour l'industriel.

Avec des volumes de transaction en baisse, une remontée des taux directeurs qui ont entraîné un re-

monté des taux de rendement obligataires, il fallait que les primes de risque immobilier se reconstituent.

D'un maximum de 300 points de base en 2020, la remontée brutale des obligations d'état à 10 ans a réduit à néant les primes de risque sur les actifs Prime dans les plus grandes villes européennes. Logiquement, les taux de rendement immobiliers ont dû se détendre. Conséquence immédiate, une baisse des valorisations. Fin 2022, elles ont relativement résisté en France, mais elles ont clairement corrigé dans de nombreuses métropoles, notamment en Allemagne et en Scandinavie.

Le cycle devrait se poursuivre en 2023, cette fois-ci dans les pays en retard sur le cycle, la France notamment.



En ce qui concerne l'activité locative dans le marché des bureaux, elle est restée à un bon niveau en 2022, tirée par un niveau d'emploi satisfaisant.

Les loyers continuent de progresser en Europe de l'Ouest et du Sud, mais marquent un recul en Europe du Nord. On commence toutefois à observer un découplage des marchés, avec des hyper centres-villes qui se comportent bien sous l'effet d'une offre disponible faible, et les marchés en couronne qui subissent davantage certains déséquilibres offre / demande. Pas sûr que les indexations, tirées par l'inflation, puissent toujours être imposées aux locataires dans ces conditions. Au registre des bonnes nouvelles, la production neuve est quasiment à l'arrêt. Ce qui n'est pas sans poser de questions sur le renouvellement d'un parc ancien et sous la contrainte de normes en matière de verdissement toujours plus nombreuses...

L'immobilier fait face à la fin d'un cycle haussier continu de plusieurs années, sous l'effet d'une baisse continue et régulière des taux d'intérêt. Désormais, l'immobilier va devoir composer avec une remontée des taux, un accès à la dette moins facile tout en étant plus coûteuse,

et la sortie de nombreux investisseurs agissant avec du levier.

Dans ce contexte, la position de la Société de Gestion est la suivante. Nous estimons que les valorisations des actifs immobiliers subiront des baisses en 2023, même si elles seront soutenues par un marché locatif correct. Mais pour les fonds en constitution, il y a un probablement un momentum pour entrer sur des marchés à des points bas, en priorité dans les pays les plus cycliques dans un premier temps (Europe du Nord essentiellement), puis aux pays plus résilients par la suite (France et certains pays d'Europe du Sud).

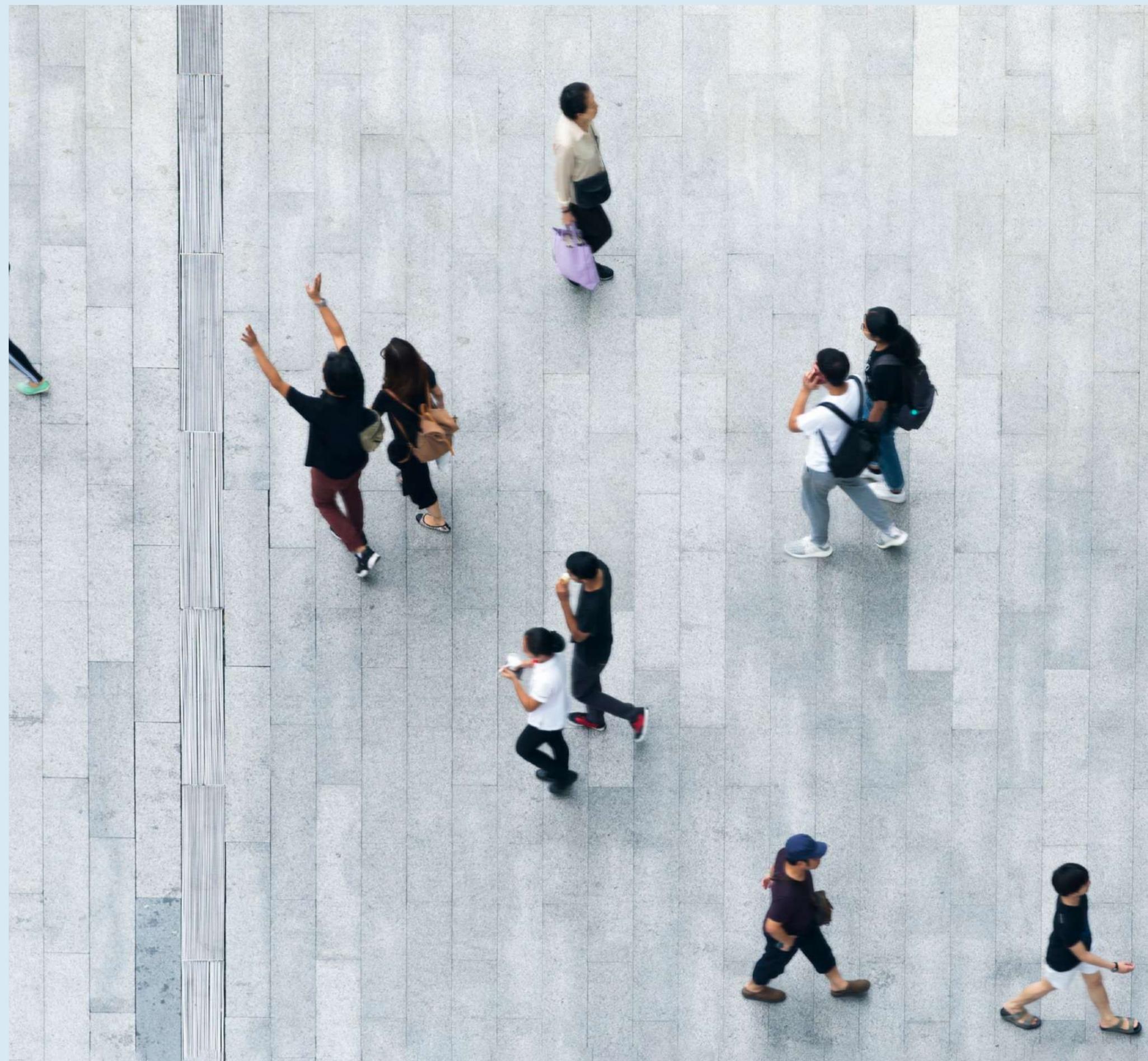
Notre scénario étant qu'en 2023, la politique monétaire devrait poursuivre son resserrement, pour amorcer une détente à partir de 2024.

Matthieu Jauneau

Directeur Fund & Asset Management

Selon l'analyse de la société de gestion.

02.



Rapport de gestion



gestion et investissement de la SCPI

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

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

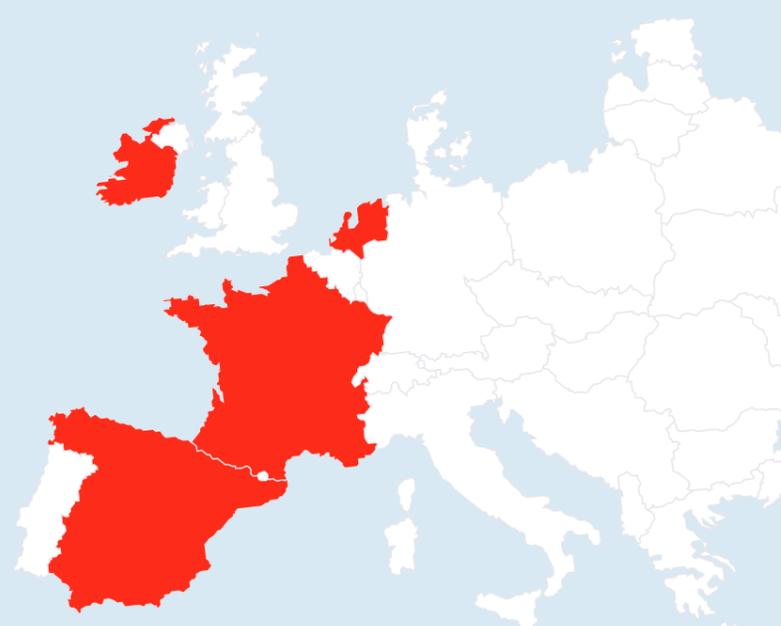
Cette approche très géographique rend la SCPI opportuniste sur l'ensemble des typologies d'actifs immobiliers (bureau, commerce, immobilier géré, activité, etc...).

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

La ville s'agrandit par cycle et ces territoires aux portes de villes pourraient être les premiers à en bénéficier.

pourquoi ces convictions géographiques

— Pourquoi une diversification européenne ?



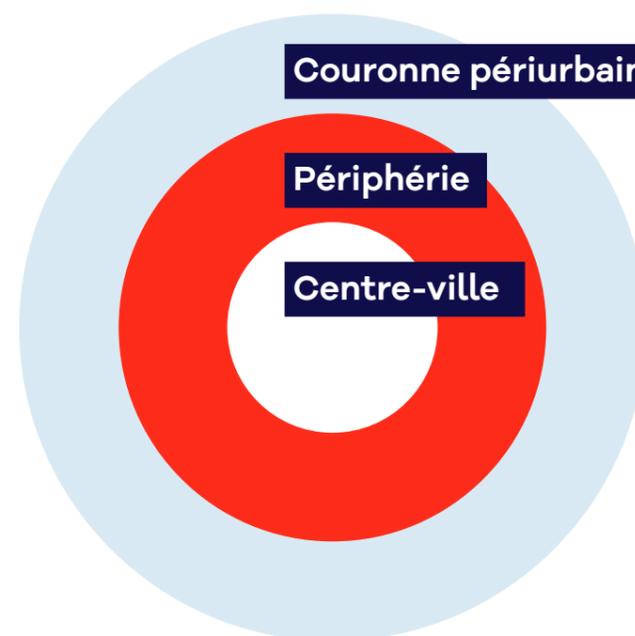
Stratégique
Diversification géographique pour limiter les risques pays

Stratégique
Multiplication des opportunités d'investissement

Tactique
Jouer le market-timing

Sociétal
Fiscalité sur les revenus immobiliers plus douce

— Pourquoi préférer la périphérie au centre ?



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



Stratégique
Les modifications du rapport au travail vont repenser la géographie de la ville et renforcer la périphérie

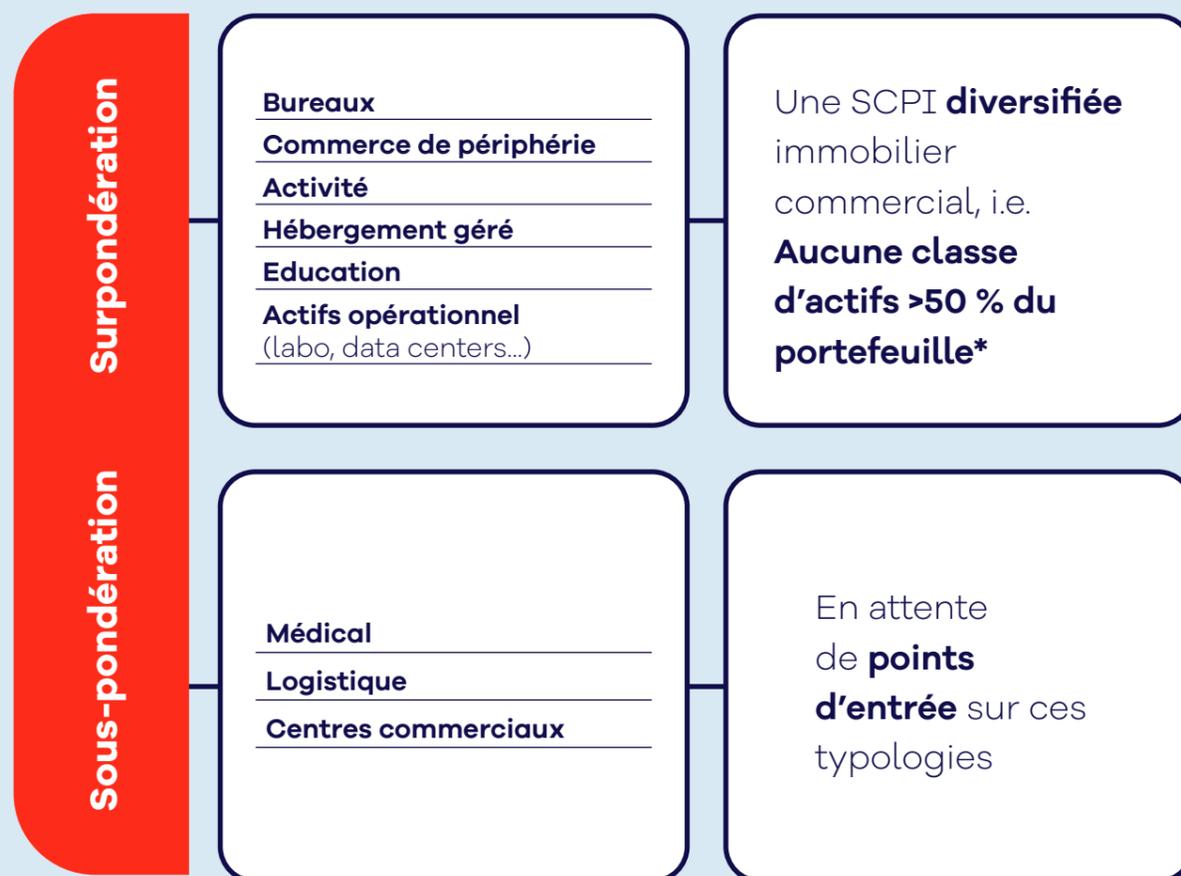


Tactique
Capturer des primes de risques injustifiées



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

une allocation sectorielle opportuniste, diversifiée...



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

Parallèlement la Société de gestion a mis en place l'écosystème de gestion autour de la SCPI :

Outil de gestion

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

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

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

Gestion locative

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

Ce maillage international et une réelle expertise dans le suivi des indicateurs ESG sont un plus dans la gestion des immeubles et le suivi des performances.



éclairage sur les investissements

- Remake Live est une SCPI diversifiée sectoriellement et géographiquement.

L'objectif est donc de faire en sorte qu'aucune classe d'actif ne représente plus de 50 % de la SCPI à partir de sa troisième année d'existence, tandis que l'allocation géographique sera européenne.

Cela lui confère une grande liberté d'action et la possibilité de surpondérer un secteur ou une zone géographique pour capturer des conditions de marché que nous estimons plus favorables.

A contrario, cela permet à la SCPI de limiter, voire diminuer, son exposition à des thématiques que nous pensons moins porteuses.

Remake Live se concentre majoritairement dans les grandes métropoles (+250.000 habitants), en périphérie de la ville-centre, avec un biais pour l'immobilier commercial (bureaux, commerce, activités, hébergement géré etc.). Ceci posé, nous restons très opportunistes, avec une préférence pour les actifs disposant de grands fonciers, en pleine propriété.

En 2022, Remake Live a analysé 4,9Mds d'euros d'opportunités d'investissement. 131 millions d'euros ont été investis, à comparer avec une collecte un peu inférieure à 120 millions d'euros. La SCPI est donc 100 % investie à cette date, la SCPI ayant recours à une ligne de financement pour le complément.

Le rendement acte en main moyen des investissements, hors poche sociale, s'établit à 6,20 % mais avec une nette augmentation au 2^{ème} semestre 2022. Cette augmentation traduit la détente des taux de rendement observée dans certains pays d'Europe, contrairement à la France, et que nous avons saisie à partir de juin 2022. A partir de cette date, la quasi-totalité des acquisitions a été réalisée en Espagne, aux Pays-Bas et en Irlande.

Fin 2022, le patrimoine, composé de 18 immeubles, est investi à moitié en bureaux, 33 % en commerces

et 13 % en logistique. En termes de géographie, la France représente 43 %, l'Espagne 40 %, les Pays-Bas 11 % et l'Irlande 7 %. La durée ferme des baux restant à courir (WALB) du portefeuille investi est de 5,4 années au moment de l'acquisition. En ce qui concerne la poche sociale, l'engagement de Remake Live a permis de faire sortir de terre 70 logements sociaux à travers 3 opérations acquises en nue-propriété pour des durées supérieures à 15 ans.

Cette diversification géographique va se poursuivre en 2023. Plus de 90 % des offres en exclusivité au 31 mars 2023 le sont à l'étranger, dans 3 pays différents, pour un montant de 150 millions d'euros et sur la base d'un taux de rendement acte en main proche de 7 %.

Attention, nous rappelons que les rendements potentiels générés par les immeubles ne sont pas un indicateur précis de la rentabilité de votre investissement dans la SCPI. En effet, cette performance n'est pas nécessairement reproductible dans le temps, et des charges, des frais et parfois de la fiscalité viennent diminuer cette performance au niveau du détenteur des parts de la SCPI.

Julien Lamy

Directeur des investissements

La démarche ISR de Remake Live

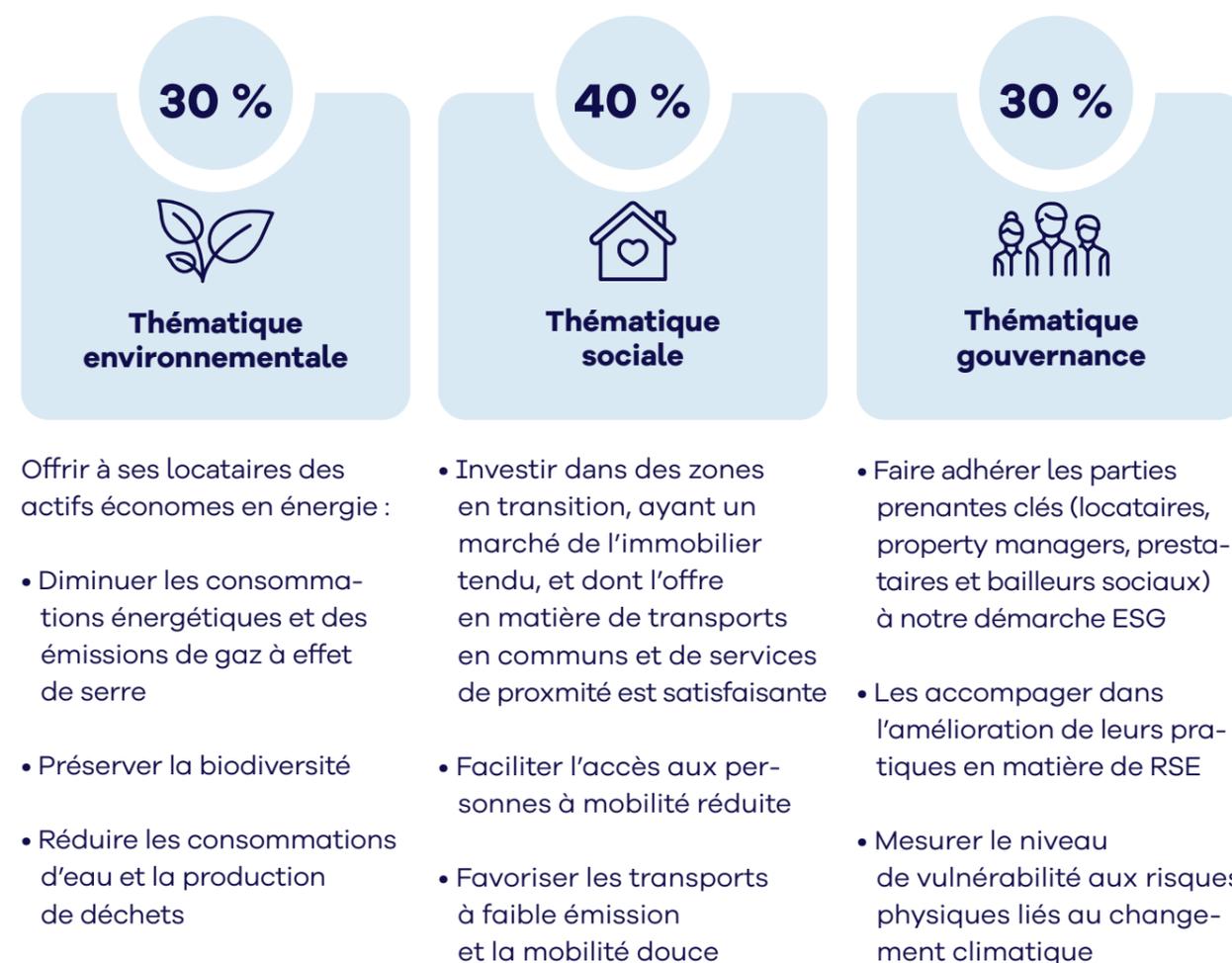


— Remake s'engage pour un développement juste et durable, tant sur un plan environnemental que social.

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

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

Des convictions récompensées



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

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

Cette évaluation sera fondée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Une notation initiale, basée sur 18 à 23 indicateurs ESG, s'accompagnera d'un plan d'actions à mettre en place sur les **trois ans** à venir.

Ce plan d'action regroupe l'ensemble des démarches que Remake entreprendra afin d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, améliorer le confort des

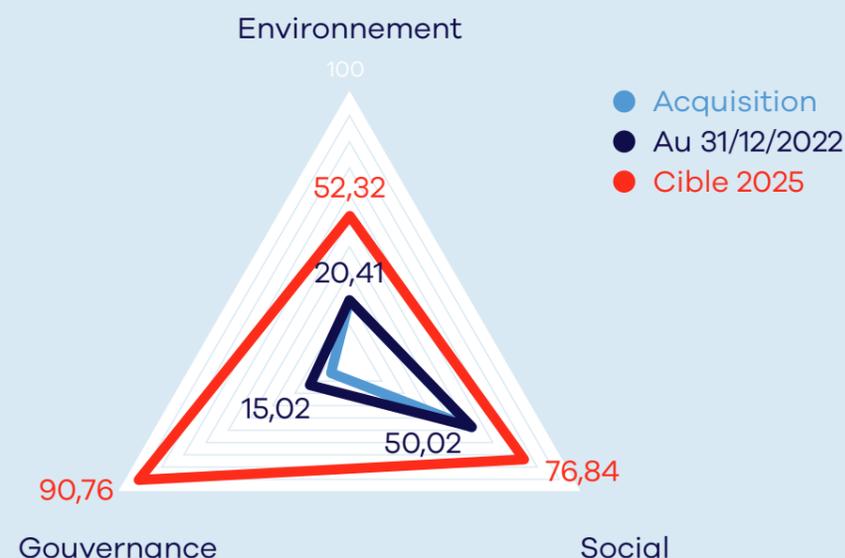
locataires, et faire adhérer les parties prenantes clés à sa démarche ESG. La mesure de ces actions interviendra lors de la notation annuelle des immeubles. Dans ce cadre et par souci de transparence, Remake Live publiera des reportings réguliers (trimestriels et annuels) sur sa démarche ainsi que les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

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

— Note ESG du portefeuille



— Note ESG par domaine



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

[Disponible ici](#)

Remake Live en quelques chiffres

Les chiffres au 31 décembre 2022

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.

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

408

Associés

119 M€

De capitalisation

7,64 %

Taux de distribution 2022

6,48 %

Taux de distribution net de fiscalité étrangère 2022

5,9 %

TRI cible à 10 ans

Patrimoine au 31/12/2022



18

Immeubles

56 204 m²

Surface totale des immeubles



125,5 M€

Valeur des immeubles



5,4 ans

Durée ferme moyenne des baux restant à courir



100 %

Taux d'encaissement des loyers



0

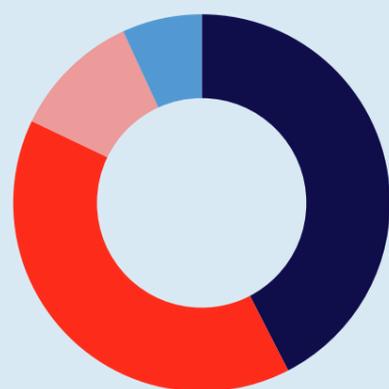
Libération (0 m²)



0

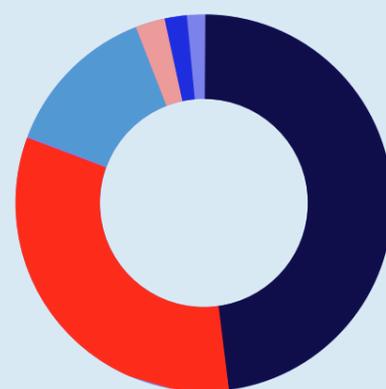
Relocation (0 m²)

— Répartition géographique



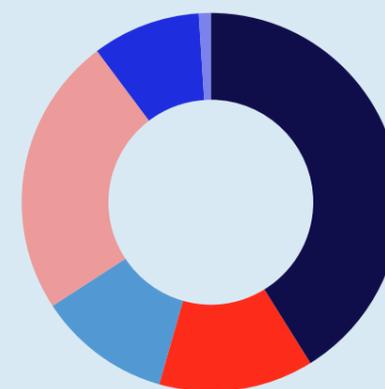
- France (42,61 %)
- Espagne (39,50 %)
- Pays-bas (10,72 %)
- Irlande (7,17 %)

— Répartition sectorielle



- Bureaux (48,01 %)
- Commerce (32,89 %)
- Logistique et locaux d'activité (13,17 %)
- Alternatifs (2,49 %)
- Résidentiel (1,82 %)
- Santé & éducation (1,62 %)

— Activité locative



- Consommation discrétionnaire (40,8 %)
- Industrie (13,8 %)
- Technologie de l'information (11,5 %)
- Services de télécommunication (23,9 %)
- Services publics (9 %)
- Matériaux (1 %)



21

Locataires



100 %

Taux d'occupation financier (TOF)



97,1 %

Taux d'occupation physique (TOP)

Patrimoine social au 31/12/2022

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

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

10,62 M€

Collecte engagée dans des logements sociaux



3

Immeubles



3

Partenariats avec
des bailleurs
sociaux



70

Logements à
loyers modérés

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



Les actifs Remake Live



Portefeuille de 3 actifs industriels et de bureaux en Espagne

Régions de Madrid, Saint Jacques de Compostelle et la Corogne

Caractéristiques



Date d'acquisition : 05/2022



Périphérie de Madrid (actif principal) et régions de Saint Jacques de Compostelle et la Corogne

L'immeuble principal : situé à proximité immédiate de l'aéroport de Madrid dans **une des plus importantes zones logistiques de la région**



Un portefeuille composé de 3 actifs industriels et de bureaux d'accompagnement. Surface totale de **7 942 m²**



Occupé à **100 % par GAM, entreprise côtée spécialisée dans la location, la maintenance, la formation et l'achat-vente de machines industrielles**



11 ans de WALB (durée résiduelle du bail)



Rendement AEM : **6,12 %**
Prix AEM : **8 M€**



Note ESG



Pourquoi ce portefeuille ?

Le potentiel des emplacements dans des zones en fort développement

L'immeuble principal dispose d'un foncier de 13 807 m² situé à proximité immédiate de l'aéroport de Madrid dans une zone logistique importante et qui va faire l'objet de développements majeurs en bordure du terrain (projets de + 100 000 m² d'entrepôts logistiques).

Une durée ferme moyenne des baux de 11 ans avec un locataire de qualité, présent dans 10 pays et qui emploie plus de 1 200 employés.

[Voir la vidéo](#)

Données exprimées au moment de l'acquisition (mai 2022).

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

 **Travaux en cours**



Bureaux à Cergy-Pontoise

10/16 rue Francis Combe
95 000 Cergy

Pourquoi cet immeuble ?

12 000 m² d'emprise foncière dans une zone tendue, en pleine régénération dans la continuité du projet « Grand Centre - Cœur d'Agglo » de Cergy

Zoom sur le projet « Grand Centre - Cœur d'Agglo » de Cergy

- Création de 3 000 logements et de 3 000 emplois
- Renforcement de l'enseignement supérieur
- Développement d'une animation urbaine, avec une vie culturelle, sportive et commerciale

Une très bonne accessibilité en transports en commun et routiers de l'ensemble immobilier

Une amélioration énergétique en cours du bâti en phase avec la stratégie de Remake Live

Caractéristiques



Date d'acquisition : 03/2022



Quartier Bord d'Oise à Cergy-Pontoise
Très bonne accessibilité via de grands axes routiers (A15 et le boulevard de l'Oise) et les transports en commun (RER A)



Immeuble de bureaux et d'un RIE
Surface totale de **6 521 m²** sur **un foncier de 12 000 m²**



Occupé à **100 % par Orange**



4,24 ans de WALB (durée résiduelle du bail)



15 % de la valeur de l'immeuble réinvestie en travaux



Rendement AEM : **6,94 %**
Prix AEM : **9,3 M€**



Note ESG



Données exprimées au moment de l'acquisition (mars 2022).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

[Voir la vidéo](#)

Bureaux et activité à Lyon

51 Avenue Rosa Parks
69 009 Lyon

Pourquoi cet immeuble ?

5 000 m² d'emprise foncière à l'entrée de l'Ecoquartier La Duchère visant à ouvrir et relier La Duchère à l'Ouest Lyonnais via l'Avenue Rosa Parks

Zoom sur le projet du Quartier La Duchère

- Recréer et repenser l'offre immobilière (850 logements réhabilités, création de 1 875 logements neufs et création de 18 750 m² de locaux commerciaux en 1^{ère} phase)
- Moderniser et implanter des équipements publics pour animer et favoriser le vivre ensemble
- Préserver l'environnement (Label éco quartier - étape 4 soit la plus haute obtenu en 2018)

Une démarche environnementale en phase avec Remake Live favorisant la biodiversité, le bien être et l'amélioration continue des performances énergétiques.

[Voir la vidéo](#)

Caractéristiques



Date d'acquisition : 07/2022



9^{ème} arrondissement de Lyon (quartier de la Duchère)

Très bonne accessibilité via de grands axes routiers (A6) et les transports en commun (4 lignes de bus au pied de l'immeuble et ligne de métro à proximité)



Immeuble de bureaux et d'activités
Surface totale de **4 134 m²**



Occupé à **83,5 % par 4 locataires**
Garantie locative sur le vacant de 18 mois



4,24 ans de WALB
(durée résiduelle du bail)



Rendement AEM : **5,39 %**
Prix AEM : **10,5 M€**



Note ESG



Données exprimées au moment de l'acquisition (juillet 2022).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Bureaux à Voisins le Bretonneux

2 rue René Caudron
78 960 Voisins le Bretonneux



Pourquoi cet immeuble ?

Tissu économique important avec la présence de nombreux sièges sociaux dans les domaines de l'Automobile, industriel, informatique et pharmaceutique

- Depuis 2005 Saint Quentin en Yvelines a intégré le périmètre de l'OIN Paris Saclay qui vise à renforcer le cluster technologique et scientifique du territoire, pour en faire le premier pôle d'enseignement et de R&D d'Europe, avec notamment des établissements d'excellence tels que Polytechnique, HEC, l'ENS Cachan ou le CNRS

Une attractivité qui devrait se renforcer avec l'arrivée en 2030 de la future gare « Saint Quentin Est » de la ligne 18, qui sera située à moins de 15 minutes à pied.

[Voir la vidéo](#)

Caractéristiques



Date d'acquisition : 07/2022



Parc d'activité du Val Saint-Quentin. Accessibilité à 10 min de la gare SNCF et RER de Saint-Quentin en Yveline (via navette privative du parc d'activité - calquée sur les horaires du RER)



Immeuble de bureaux.
Surface totale de **2 685 m²**



Occupé à **67 % par 1 locataire**
Garantie locative sur le vide de 30 mois



5,1 ans de WALB
(durée résiduelle du bail)



Rendement AEM : **7,10 %**
Prix AEM : **6,7 M€**



Note ESG



Données exprimées au moment de l'acquisition (juillet 2022).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Bureaux et data center à Noisy le Grand

1 bis Rue des Aérostiers
93 160 Noisy-le-Grand

Pourquoi cet immeuble ?

**9 300 m² de foncier au sein
d'une zone attractive et en
développement**

- Zone actuellement très recherchée pour des activités d'entrepôt et de messagerie grâce à sa proximité avec l'Autoroute A4 qui permet de relier Paris en 15 minutes
- Proximité de Noisy-Champs qui devrait devenir un noeud de transport en commun important avec le prolongement de la ligne 11 et la construction des lignes 15 et 16

**La localisation et les
caractéristiques de l'immeuble
(inclus un data Center Tier 3)
rendent l'immeuble attractif pour le
locataire en place** (6 ans de durée
ferme, mais pénalité de 9 mois
de loyers si le locataire résilie
son bail au bout des 6 ans)

[Voir la vidéo](#)

Caractéristiques



Date d'acquisition : 07/2022



Zone d'activité mixte bureaux/
activité avec des **développe-
ments récents d'immeuble** de
messagerie. Entrepôt Amazon
sur la parcelle voisine.
L'immeuble bénéficie d'une
accessibilité immédiate via l'au-
toroute A4 et via les transports
en commun (RER et bus)



Immeuble de bureaux et data
center rénové.
Surface totale de **3 770 m²**



Occupé à **100 % par Econocom**



6 ans de WALB (durée résiduelle
du bail)



Rendement AEM : **5,73 %**
Prix AEM : **9,0 M€**



Note ESG



Données exprimées au moment de l'acquisition (juillet 2022).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Bureaux et activités à Saint-Denis

6 rue des Bretons
93 210 Saint-Denis

Pourquoi cet immeuble ?

5 250 m² d'emprise foncière dans une zone tendue, en pleine mutation avec la constitution d'un hub de transports à Saint-Denis Pleyel.

Une très bonne accessibilité en transport en commun et routier de l'ensemble immobilier.

Une amélioration énergétique en cours de bâti en phase avec la stratégie de Remake Live.

Immeuble avec un fort potentiel de surélévation (1 étage actuellement).

Caractéristiques



Date d'acquisition : 07/2022



Plaine Saint-Denis au sein de la ZAC Cornillo Sud
Très bonne accessibilité via de grands axes routiers (A1 et A86) et les transports en commun (RER B et D)



Immeuble de bureaux et d'activités
Surface totale de **3 770 m²**



Occupé à **100 % par 4 locataires**



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



Rendement AEM : **5,08 %**
Prix AEM : **11,9 M €**



Note ESG



Données exprimées au moment de l'acquisition (juillet 2022).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

[Voir la vidéo](#)



Commerces en Espagne

Madrid, Valence, Barcelone, Malaga, Pampelune

Pourquoi ce portefeuille ?

Opération de « sale & lease back » auprès d'une enseigne anglaise de streetwear en forte croissance, Sports Direct, **en périphérie de 5 villes majeures d'Espagne.**

- Vente des immeubles par Sports Direct qui prend à bail 47 % des surfaces pour une durée ferme de 8 ans
- Le reste des surfaces est occupé par Prenatal Retail Group (777 commerces en Espagne).

Caractéristiques



Date d'acquisition : 08/2022



5 localisations en périphérie de quelques-unes des principales villes d'Espagne. Localisations qualitatives dans des zones commerciales établies bénéficiant de très bons accès routiers.



Immeubles de commerces de périphéries à fortes zones de chalandise
Surface totale de **18 119 m²**



Occupé à **100 % par 4 locataires**
Garantie financière complémentaire de **3 ans**



5,31 ans de WALB
(durée résiduelle des baux)



Rendement AEM : **6,15 %**
Prix AEM : **40,5 M€**



Note ESG



Données exprimées au moment de l'acquisition (août 2022).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Bureaux à Dublin en Irlande

14-16 Lord Edward Street, Dublin

Pourquoi cet immeuble ?

Une 1^{ère} **acquisition opportuniste** en Irlande dans des conditions de marché favorables, en raison de **l'avance de cycle du marché irlandais**.

Une situation centrale dans Dublin, sur un des principaux axes du centre-ville regroupant dans un rayon de 500 mètres autour du bâtiment les principaux sites culturels et administratifs.

Une durée ferme moyenne des baux de 4 ans avec **des locataires de qualité**, dont principalement des entités publiques (65 %).

Caractéristiques



Date d'acquisition : 12/2022



Localisé en plein cœur de Dublin (district 2)
Situé sur un des principaux axes de l'hyper centre-ville, à proximité des principaux sites culturels et administratifs



Immeuble de bureaux
Restructuré dans sa totalité en 2007
Surface totale de **1 315 m²**



Occupé à **100 % par 4 locataires** dont 65 % à des entités publiques



4 ans de WALB
(durée résiduelle du bail)



Rendement AEM : **5,15 %**
Prix AEM : **9,65 M€**



Note ESG



Données exprimées au moment de l'acquisition (décembre 2022).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Bureaux à Diemen aux Pays-Bas

Wisselwerking 32-36, Diemen



Pourquoi cet immeuble ?

Situé dans un **parc tertiaire établi** qui bénéficie de la **mutation d'un quartier résidentiel, de loisirs, de bureaux et de commerces**.

Un très bon accès en transports en commun grâce à plusieurs lignes de métro/transport express dans un rayon de 800 mètres, permettant notamment de rejoindre directement de grandes métropoles (Rotterdam, Utrecht...), la gare centrale d'Amsterdam en 8 stations et l'aéroport de Schiphol en 4 arrêts. L'immeuble est également accessible par la route grâce à la proximité des autoroutes A9 et A10.

Une rénovation complète visant notamment une **amélioration de ses performances énergétiques** (label A++).

Une durée résiduelle du bail de 4,7 ans avec **un locataire de qualité**, le groupe T-Mobile.

Caractéristiques



Date d'acquisition : 12/2022



Localisé à Diemen, commune limitrophe d'Amsterdam
Situé dans un parc tertiaire établi, proche des transports en commun et de grands axes routiers



Immeuble de bureaux
Construit en 1990, en cours de rénovation complète
Surface totale de **5 535 m²**



Occupé à **100 % par un locataire** de 1^{er} plan, T-Mobile



4 ans de WALB
(durée résiduelle du bail)



Rendement AEM : **6,78 %**
Prix AEM : **14,04 M€**



Note ESG



Données exprimées au moment de l'acquisition (décembre 2022).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



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

Données exprimées au moment de l'acquisition (mars 2022).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Résidence étudiante à Bordeaux

108 quai de Brazza,
33 000 Bordeaux

Pourquoi cet immeuble ?

Favoriser l'accès aux logements
pour les étudiants en zone tendue

Opération située sur la rive droite,
face au quartier historique des
Chartrons et des Bassins à Flot.

Au coeur d'une vaste zone
de requalification urbaine de près
de 500 000 m² mise en œuvre par
la Métropole de Bordeaux.

**Se positionner dans un quartier
en pleine mutation** (3^{ème}
programmation la plus importante
dans la métropole de Bordeaux)

[Voir la vidéo](#)

Caractéristiques



Date d'acquisition : 03/2022



Le projet se situe dans
le nouveau quartier mixte
à Bordeaux. Cette zone regroupe
9 000 habitants et 5 000 emplois.
Elle bénéficie d'une très bonne
desserte par les boulevards, par
les transports en commun et par
la gare de Cenon Pont-Rouge.



Acquisition en démembrement
de la nue-propriété d'une
résidence étudiante
de 40 logements pour une
surface totale de **867,66 m²**.



Exploité par l'Habitat Vilogia,
entreprise sociale qui exerce trois
métiers dans des zones tendues :
bailleurs, constructeurs
et aménageur.



16 ans de durée
de démembrement



Prix AEM : **3,6 M€**



Note ESG





Logements sociaux à Lyon

81, rue Jacques-Louis Hénon,
64004 Lyon

Pourquoi cet immeuble ?

Favoriser l'accès aux logements pour les familles dans une zone tendue.

- Opération de réhabilitation lourde de 3 bâtiments (82 lots) située sur la colline de la Croix Rousse, dans un arrondissement emblématique de Lyon.
- Des lots d'une surface moyenne de 80 m² avec espaces extérieurs au sein d'un bâtiment historique, ancien couvent, entièrement réhabilité.

Se positionner dans un quartier très recherché de Lyon au sein d'une bâtisse remarquable.

Caractéristiques



Date d'acquisition : 12/2022



Le projet se situe dans le quartier historique de La Croix Rousse à Lyon (4^{ème} arrondissement). Ce quartier, situé entre le Rhône et la Saône regroupe 30 000 habitants, principalement des cadres. La station de métro ligne C se trouve à environ 600 mètres.



Acquisition en démembrement de la nue-propriété de 6 lots résidentiels (principalement des 4 pièces) en Prêt Locatif Social (PLS) pour une surface totale de **488 m²**



Exploité par AMLI (Batigère)



18 ans de durée de démembrement



Prix AEM : **2,5 M€**



Note ESG



Initiale
48/100

Actuelle
48/100

Cible
68/100

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

Données exprimées au moment de l'acquisition (décembre 2022).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Logements sociaux à La Ciotat

495 avenue Jules Ferry,
13 600 La Ciotat

Pourquoi cet immeuble ?

Favoriser l'accès aux logements
dans une zone tendue

- Opération de promotion située dans une région dense (1 144 habitants/km² vs 603 dans la métropole), le long de la côte méditerranéenne, entre Marseille et Toulon
- Ville historique bénéficiant d'un bassin d'emploi important. La Ciotat présente une population composée principalement de CSP+ (58 % vs 51 % en IDF)

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

Caractéristiques



Date d'acquisition : 12/2022



Le projet se situe à proximité des commerces et écoles à La Ciotat, entre Marseille et Toulon (40 km). Localisé à 1 km du centre historique et du Port-Vieux, l'immeuble est au cœur d'un bassin de population dense et en forte croissance.



Acquisition en démembrement de la nue-propriété de 20 lots résidentiels et parkings en Prêt Locatif Social (PLS) pour une surface totale de **1 274 m²**



Exploité par 3F (Groupe Action Logement)



16 ans de durée de démembrement



Prix AEM : **4,1 M€**



Note ESG



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

Données exprimées au moment de l'acquisition (décembre 2022).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

éléments financiers

Au 31 décembre 2022

SCPI Remake Live

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
PARIS					
REGION PARISIENNE	20,90		5,85		2,49
PROVINCE	8,19		1,74	1,82	1,62
DOM TOM					
ETRANGER	18,92	32,89	5,58		
TOTAL	48,01	32,89	13,17	1,82	4,11

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
N-4						
N-3						
N-2						
N-1	17 716 800,00	21 307 950,00	118 112,00	134,00		180,00*
N	89 072 850,00	116 356 980,00	593 819,00	408,00		200,00

*Prix au 28/02/2022, date de création de la SCPI.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

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

Évolution du prix de la part

Année	Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier (en euros)	Dividende versé au titre de l'année	Dividende unitaire	Rentabilité de la part (en %) (1)	Report à nouveau cumulé par part (en euros) (2)
N-4					
N-3					
N-2					
28/02/2022	180,00				
31/12/2022	200,00	1 764 338,00	12,96	6,48	2,65

(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 2022.

Emploi des fonds durant l'exercice

Année	N-1	Exercice	N
Fonds collectés	21 307 950,00	95 049 030,00	116 356 980,00
+ Plus et Moins Values sur cessions d'immeubles			
- Achat d'immeubles		- 115 262 591,79	- 115 262 591,79
- Achat de titre		- 1 035 000,00	- 1 035 000,00
- Comptes courants		- 3 960 168,82	- 3 960 168,82
- Indemnités d'immobilisations versées	- 915 000,00	271 880,29	- 643 119,71
- Frais d'acquisition des immobilisations	- 6 500,00	- 12 008 725,01	- 12 015 225,01
- Commission de souscription			
- Reconstitution du RAN		- 940 569,13	- 940 569,13
+ Emprunts		19 215 000,00	19 215 000,00
SOMMES RESTANT A INVESTIR	20 386 450,00	- 18 671 144,46	1 715 305,54

Évolution par part des résultats financiers

Année	28/02/2022	% du total des revenus	31/12/2022	% du total des revenus
Revenus				
Recettes locatives brutes			13,41	100 %
Produits financiers avant				
Prélèvement libératoire				
Produits divers	0,06	100 %		
TOTAL REVENUS	0,06	100 %	13,41	100 %
Charges				
Commission de gestion			1,90	38 %
Autres frais de gestion	0,08	59,00 %	2,21	44 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Ch. locat. non récupérées	0,06	41,00 %	0,73	14 %
Sous total ch. externes	0,13	100,00 %	4,84	96 %
Amortissements nets				
Patrimoine				
Autres			0,20	4 %
Provisions nettes (2)				
Pour travaux				
Autres				
Sous total ch. internes			0,20	4 %
TOTAL CHARGES	0,13	100,00 %	5,04	100 %
RESULTAT COURANT	- 0,08	- 142,00 %	8,37	62 %
Variation report à nouveau	- 0,08	- 142,00 %	0,69	5 %
Variation autres réserves				
Revenus distribués avant prélèvement libératoire			7,67	57 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire				

Note : les calculs sont faits sur le nombre de parts en jouissance moyen sur 2022.

transparisation des comptes

Au 31 décembre 2022

— La SCPI Remake Live détient 100,00 % des parts de la SCI Remake Social.

Actifs immobiliers détenus

Type d'actif	Bureaux	Commerces	Résidentiel	Logistique et locaux d'activités
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	23 948,77	18 119,00	1 762,00	9 740,93
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	56 575 183,20	39 629 000,00	2 888 549,40	15 102 325,39
Valeur estimée du patrimoine	60 253 956,13	41 275 000,00	2 278 032,54	16 531 596,69

Type d'actif	Hôtels, tourisme, loisirs	Santé et éducation	Alternatifs	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)		868,00	1 750,30	56 189,00
Prix d'acquisition à l'acte hors droit		2 086 053,35	2 875 732,28	119 156 843,61
Valeur estimée du patrimoine		2 030 490,00	3 124 447,18	125 493 522,54

Financements mis en place

Type d'actifs	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	19 215 000,00		19 215 000,00
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

Résultats retenus en pourcentage de détention

Type d'actifs	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	4 068 176,00		4 068 176,00
Charges non récupérables	- 353 390,00		- 353 390,00
Travaux non récupérables et gros entretien			
Impact des douteux			
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	- 436 780,00		- 436 780,00
Autres charges d'exploitation	- 670 302,00	- 43 581,00	- 713 884,00
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts			
Autres charges financières			
Produits financiers			
Composants du résultat financier			
Résultat exceptionnel			

Délais de paiement

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

Année	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	26,00	16,00				16,00
Montant total des factures concernées (TTC)	- 227 500,78	68 356,65				- 159 144,13
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	- 2,07 %	0,62 %				- 1,45 %
% 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 de paiement

Article D.441 L.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Année	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	8,00	18,00	1,00			19,00
Montant total des factures concernées (TTC)	121 164,03	86 657,78	- 98,53			207 723 723,28
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)	2,48 %	1,78 %				4,26 %

(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

Valeur de parts

		31/12/2022
Nombre de parts		593 819,00
Souscriptions 2022 (en euros) du 01/03/2022 au 31/12/2022		116 356 980,00
En €	Valeur globale	Valeur par part
Capital	89 072 850,00	
Primes d'émission ou de fusion	27 284 130,00	
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	- 12 955 794,14	
Plus ou moins-values réalisées		
Report à nouveau	931 371,06	
Résultat	1 924 095,97	
Distribution	- 1 764 337,68	
VALEUR COMPTABLE	104 492 315,21	175,97
Immobilisations	- 115 860 160,57	
Immobilisations en cours	- 1 080 550,93	
Provision gros entretien		
Expertise hors droits	121 185 000,00	
Valorisation immobilisation financières	320 850,00	
Autres comptes de régularisation	- 359 469,49	
Valorisation autres comptes de régularisation	798 636,93	
VALEUR DE RÉALISATION	109 496 621,15	184,39
+ Frais d'acquisition immeuble	13 412 430,89	
+ Commission de souscription		
VALEUR DE RECONSTITUTION	122 908 752,04	206,98

184,39 €

Valeur de réalisation

206,98 €

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

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 Président de Remake Asset Management, en sa qualité de responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI).

Les différents points contrôlés sont décrits dans le plan de contrôle et reposent sur plusieurs thématiques incluant notamment :

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

Le dispositif de contrôle permanent s'articule autour de deux niveaux :

Contrôle de premier niveau par les équipes opérationnelles

Chaque manager contrôle le respect par ses collaborateurs des procédures internes afférentes à son activité.

Contrôle de second niveau et contrôle périodique

Réalisé par un cabinet externe

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. Le Comité des risques se réunit à minima semestriellement et dès que la société de gestion le juge nécessaire.

Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alerte. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Gestion de la liquidité et de l'endettement

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

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

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

19,28 %

Taux d'endettement de Remake Live au 31 décembre 2022 dont 14,81 % bancaire et 4,47 % VEFA

Indicateurs de levier AIFM :

114,61 %

Levier de méthode brute

118,52 %

Levier méthode de l'engagement

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 2022, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par Remake Asset Management à l'ensemble de son personnel (soit 8 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 1 532 333 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Remake Asset Management sur l'exercice : 956 402 euros, soit 62,41 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables versées par Remake Asset Management sur l'exercice : 575 931 euros, soit 37,59 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme.

rapport du commissaire aux comptes

sur les comptes annuels

REMAKE LIVE

Société civile
de placement immobilier
à capital variable

Siège social

16 rue Washington,
75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 10 mois clos
le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société Remake Live,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société REMAKE LIVE relatifs à l'exercice de 10 mois clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er mars 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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 les notes « Immobilisations locatives » et « Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avance en compte-courants consenties

par la SCPI » 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 et indirectement 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.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales prévues par le Règlement délégué (UE) n° 2022/1288 complétant le règlement SFDR (UE) 2019/2088 ne figurent pas dans le rapport de gestion.

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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Paris La Défense,
KPMG S.A.

— **Nicolas Duval-Arnould**
Associé

rapport spécial du commissaire aux comptes

sur les conventions réglementées

REMAKE LIVE

Société civile
de placement immobilier
à capital variable

Siège social

16 rue Washington,
75008 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale
d'approbation des comptes
de l'exercice clos
le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale
de la société Remake Live.

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les 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 déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion REMAKE ASSET MANAGEMENT:

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

Une commission de gestion fixée à 15 % hors taxes (soit 18 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur)

- des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI, diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés) ;
- des autres produits encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de €436 780.

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission d'acquisition de €5 157 419, dont €4 773 071 imputée sur la prime d'émission et €384 348 facturés à la SCI REMAKE LIVE.

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

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier fixée à 4,17% hors taxes (soit 5% toutes taxes comprises) du montant des travaux de gros entretien et d'investissement réalisés.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux de €38 860.

Une commission sur réalisation des parts sociales s'établissant comme suit :

- afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de €150 hors taxes (soit €180 toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par type d'opération ;

- afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de €150 hors taxes (soit €180 toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

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

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

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

Paris La Défense,
KPMG S.A.

— **Nicolas Duval-Arnould**
Associé

rapport du conseil de surveillance

à l'Assemblée Générale Mixte
du 22 mai 2023

#1 Rapport Général

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de REMAKE LIVE clos le 31 décembre 2022.

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

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

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

Conseil de Surveillance

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

La composition du Conseil est la suivante :

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

M. Erwann DAUVILLIERS

M. Richard DEGIOANNI

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

M. Guillaume HUBLLOT

La société **SURAVENIR**
représentée par
M. François-Régis BERNICOT

La société **SPIRICA**
représentée par **M. Daniel COLLIGNON**

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

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

96,7 %

Taux d'occupation physique

100 %

Taux d'occupation financier

Collecte et marché des parts

Au 31 décembre 2022, la SCPI justifie de 119 millions de capitalisation et comporte 408 associés en très nette progression eu égard à la clôture du 28 février 2022 avec une capitalisation à hauteur de 20 339 940 €.

Nous prenons acte qu'aucun retrait de parts n'a été constaté et qu'aucune part n'est en attente de retrait.

Patrimoine et gestion locative

Le patrimoine de REMAKE LIVE se compose au 31 décembre 2022 de 18 immeubles représentant une surface de 56 204 m² ayant un valeur d'ensemble de 125,5 millions d'euros.

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

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

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

REMAKE LIVE est aujourd'hui présente en France, Espagne, Pays-Bas et Irlande et majoritairement présente dans les bureaux et le commerce.

Compte tenu de ces acquisitions, le taux d'occupation physique (TOP) est de 96,7 % et le taux d'occupation financier (TOF) de 100 %.

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

Comptes annuels et distribution du résultat

Assistés de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société.

La durée du second exercice social court du 1^{er} mars 2022 au 31/12/2022 en raison de la première clôture comptable de la SCPI qui avait été fixé au 28 février 2022

Le résultat net de votre SCPI est un bénéfice de 1 924 095,97 €.

Bien que non complet, le deuxième exercice social allant du 1^{er} mars 2022 au 31/12/2022 donnera néanmoins une image plus fidèle de la performance de votre SCPI.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui s'établit à 1 924 095,97 € par part étant précisé que 7 acomptes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé pour un montant total de 1 764 337,68 €.

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, soit la somme de 159 758,29 €, au report à nouveau qui s'élève désormais à 1 091 129,35€ soit 2,65€ / part en pleine jouissance.

Le Conseil prend note et salue l'excellente performance affichée par REMAKE LIVE avec un taux de distribution 2022 de 7,64 % soit 15,29 € par part (brut de fiscalité).

Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 5 avril 2023 du résultat des expertises immobilières réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, servant à déterminer le prix de souscription et le prix de retrait des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2022 à :

- Valeur nette comptable : 104 492 315,21 €, soit 175,97 € par part,
- Valeur de réalisation : 109 496 621,15 € soit 184,39 € par part,
- Valeur de reconstitution : 122 908 752,04 € soit 206,98 € par part.

Point ISR

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

30 %

Thématique environnementale

40 %

Thématique sociale

30 %

Thématique gouvernance

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

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

La SCPI adopte une démarche « best in progress » avec une période de 3 ans pour améliorer les performances.

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

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

Focus sur la poche sociale de la SCPI

Le Conseil de Surveillance a bien pris note du patrimoine social que souhaite développer la SCPI REMAKE LIVE qui sera comprise entre 5 et 10 % de la collecte investie, notamment en logements sociaux etc, pour accompagner le développement des territoires au sein des métropoles dont le premier exemple est fourni par l'acquisition de la résidence étudiante à Bordeaux qui va permettre aux étudiants éligibles d'accéder à des logements neufs dans des conditions financières abordables.

Concrètement, et sur l'exercice 2022, plus de 10 millions de collecte sont engagés dans des logement sociaux représentant 3 immeubles et 70 logements à loyers modérés.

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

Conclusion

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

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

La Société de Gestion a informé le conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice écoulé.

Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Conclusion

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

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

Nous avons été informés de la proposition faite par la Société de Gestion de modifier le montant du capital social maximum statutaire tel qu'il figure à l'article 6 des statuts pour le porter de 250 millions d'euros à 500 millions d'euros.

Il apparaît nécessaire et pertinent de relever ce seuil afin de faire face aux prochaines collectes potentielles et d'accompagner le développement de la SCPI.

Nous avons également été informés de la proposition de la Société de Gestion visant à supprimer la commission de cession d'actifs immobiliers et de préciser le régime de la commission de retrait et les cas dans lesquels la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait (ex : décès).

Ces propositions, dont l'objectif est de rendre plus attractive la SCPI REMAKE LIVE, est conforme aux intérêts des porteurs de parts.

Conclusion

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

Pour le Conseil de Surveillance**Lusignan**

Représentée par son Président
Monsieur Paul GUADAGNIN

ordre du jour de l'assemblée générale mixte

du 22 mai 2023

REMAKE LIVE

Société civile
de placement immobilier
à capital variable

Siège social :

16 rue Washington,
75008 Paris

910 202 688 RCS PARIS

Ci-après la « Société »

Titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2022 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2022,
- Approbation des conventions réglementées intervenues entre la SCPI et la Société de Gestion visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat et fixation du dividende,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Fixation de l'indemnisation du Conseil de Surveillance.

Titre extraordinaire

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion,
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance,
- Augmentation du capital social maximum statutaire et modifications corrélatives de l'article 6 des statuts et de la Note d'Information,
- Rémunération de la Société de Gestion et modifications corrélatives de l'article 14 des statuts et de la Note d'Information,
- Pouvoirs en vue des formalités.

texte des résolutions de l'assemblée générale mixte

du 22 mai 2023

REMAKE LIVE

Société civile
de placement immobilier
à capital variable

Siège social :

16 rue Washington,
75008 Paris

910 202 688 RCS PARIS

Ci-après la « Société »

Titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

approuve dans tous leurs développements les dits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 1 924 095,97 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

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

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

Troisième résolution

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

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2022 à la somme de 89 072 850,00 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 71 356 050,00 €, le capital étant passé de 17 716 800,00 € à 89 072 850,00 € au cours de l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Cinquième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Sixième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

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

- Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2022 de : **1 924 095,97 €**
- Le report à nouveau de : **-9 198,08 €**
- Augmentée de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission : **940 569,14 €**
- Constitue un solde distribuable : **2 855 467,03 €**

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : **1 764 337,68 €**
- Au compte de report à nouveau à hauteur de : **159 758,29 €**
- Portant ainsi le compte report à nouveau à : **1 091 129,35 €**

Septième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2022 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

Valeur nette comptable : 104 492 315,21 €, soit 175,97 € par part,

Valeur de réalisation : 109 496 621,15 €, soit 184,39 € par part,

Valeur de reconstitution : 122 908 752,04 €, soit 206,98 € par part.

Huitième résolution

Indemnisation du Conseil de surveillance

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

Elle décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2023.

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.

Titre extraordinaire

Neuvième résolution

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

approuve l'augmentation du capital social maximum statutaire pour le porter à 500 000 000,00 d'euros

décide de modifier l'article 6 des statuts désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL (...)

- Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à cinq cents millions d'euros (500.000.000) euros, hors prime d'émission.

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

confère tous pouvoirs à la Société de gestion pour modifier en conséquence la Note d'Information de la Société.

Dixième résolution

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

décide de modifier l'article 14.4 et 14.6 des statuts :

- En supprimant la référence à la commission de cession d'actifs immobiliers à l'article 14.4

« ARTICLE 14- REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION
(...)

14.4 Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition ~~et de cession~~ d'actifs immobiliers d'un montant de 4,17 % HT (soit 5 % TTC) du prix d'acquisition ~~et de cession~~ net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ~~et de cession~~ de l'immeuble. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ~~et de cession~~ de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition ~~et de cession~~ d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ~~ou cédées~~ telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI. (...)

- En ajoutant les développements signalés en gras dans l'article 14.6 énonçant les cas où la Société ne prélèvera pas de commission de retrait

14.4 Commission de retrait

Dans les conditions prévues dans la note d'information, la Société de Gestion prélèvera une commission de 4,17 % HT (soit 5 % TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans. Cette commission sera prélevée directement par la Société de Gestion sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

Par exception, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait en cas de retrait d'un associé ou de ses ayants-droits titulaires de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- **décès ;**
- **invalidité;**
- **décès de l'époux ou du partenaire de Pacs ; expiration des droits aux allocations chômage ;**
- **situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers ;**
- **cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire. (...)**

Le reste de l'article demeure inchangé.

décide que la modification de la rémunération concernant les commissions susmentionnées est applicable à compter du 01 janvier 2023.

confère tous pouvoirs à la Société de gestion pour modifier en conséquence la Note d'Information de la Société.

Onzième résolution

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

03.

Comptes annuels



état du patrimoine

au 31/12/2022 — SCPI REMAKE LIVE

en €	28/02/2022		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)			114 182 040,86	121 185 000,00
Immobilisations en cours	915 000,00	915 000,00	1 723 670,64	
Sous-total Immobilisations locatives	915 000,00	915 000,00	115 905 711,50	121 185 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien				
Provision pour risques et charges				
Sous-total Provisions liées aux placements immobiliers				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées			1 035 000,00	320 850,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provision pour risques et charges				
Sous-total Titres financiers contrôlés			1 035 000,00	320 850,00
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	915 000,00	915 000,00	116 940 711,50	121 505 850,00

en €	28/02/2022		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées			3 960 168,82	3 960 168,82
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte et créances rattachées				
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES			3 960 168,82	3 960 168,82

Actifs d'exploitation**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				
Actifs immobilisés				

Créances

Locataires et comptes rattachés			1 301 007,14	1 301 007,14
Provision pour dépréciation des créances				
Autres créances			2 801,33	2 801,33
Fournisseurs débiteurs			206 573,94	206 573,94
Etat et autres collectivités			1 554 418,86	1 554 418,86
Associés opérations sur capital			99 730,00	99 730,00
Créances sur immobilisations				
Autres débiteurs			202 826,55	202 826,55
Sous-total				
Créances				
			2 801,33	2 801,33
			3 364 556,49	3 364 556,49

en €	28/02/2022		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placements				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités			20 790 708,85	20 790 708,95
Sous-total				
Valeurs de placement et disponibilités			20 790 708,85	20 790 708,85
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION			20 793 510,18	20 793 510,18
7 649 455,26			7 649 455,26	7 649 455,26

Passifs d'exploitation**Provisions pour risques et charges****Dettes**

Dettes financières			- 20 958 970,44	- 20 958 970,44
Dettes d'exploitation			- 16 808,00	- 16 808,00
Dettes diverses			- 399 450,25	- 399 450,25
Dettes sur immobilisations			- 19 800,00	- 19 800,00
Locataires créditeurs			- 44 857,78	- 44 857,78
Associés opération sur capital			- 399 450,25	- 399 450,25
Dettes fiscales			- 629 071,83	- 629 071,83
Autres créditeurs			- 826 804,76	- 826 804,76
Sous-total				
Dettes				
			- 416 258,25	- 416 258,25
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION			- 416 258,25	- 416 258,25
- 24 328 844,59			- 24 328 844,59	- 24 328 844,59

en €	28/02/2022		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance			5 250,58	5 250,58
Autres comptes de régularisation			359 469,49	798 636,93
Produits constatés d'avance			- 93 895,85	- 93 895,85
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF			270 824,22	709 991,66

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	21 292 251,93	104 492 315,21
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	21 292 251,93	109 496 621,15

comptes de résultat

au 31/12/2022 — SCPI REMAKE LIVE

en €	28/02/2022		31/12/2022	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers			3 027 246,59	
Charges facturées			1 040 929,07	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes				
Reprises de provisions				
Transferts de charges immobilières	6 500,00		6 997 768,20	
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	6 500,00		11 065 943,86	
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits			985 263,06	
Travaux de gros entretien				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretien				
Dotations aux amortissement et provision de placement immobiliers			45 730,51	
Autres charges immobilières	6 500,00		7 351 158,65	
Dépréciation des titres des participations contrôlées				
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	6 500,00		8 382 152,22	
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)			2 683 791,64	

en €	28/02/2022		31/12/2022	
	Détail	Total	Détail	Total
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				
Transfert de charges d'exploitation			5 120 456,81	
Autres produits			1,46	
TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION			5 120 458,27	
Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion			5 209 850,51	
Charges d'exploitation de la société	9 198,07		670 302,08	
Diverses charges d'exploitation			1,35	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses				
TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION	9 198,07		5 880 153,94	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		- 9 198,07		- 759 695,67

en €	28/02/2022		31/12/2022	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprises de provisions sur charges financières				
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS				
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières				
Dépréciations				
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES				
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)				

en €	28/02/2022		31/12/2022	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprises de provisions exceptionnelles				
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS				
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)				
		- 9 198,07		1 924 095,97

tableau de variation des capitaux propres

au 31/12/2022 — SCPI REMAKE LIVE

en €	Situation d'ouverture 28/02/2022	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Capital				
Capital souscrit	17 716 800,00		71 356 050,00	89 072 850,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 Capital	17 716 800,00		71 356 050,00	89 072 850,00
2 - Prime d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	3 591 150,00		23 692 980,00	27 284 130,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 6 500,00		- 12 949 294,14	- 12 955 794,14
Sous-total 2 Primes d'émission	3 584 650,00		10 743 685,86	14 328 335,86
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée				
Réserves				
Report à nouveau		- 9 198,08	940 569,14	931 371,06
Résultat en instance d'affectation				
Sous-total 3 Autres capitaux propres		- 9 198,08	940 569,14	931 371,06
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	- 9 198,07	9 198,07	1 924 095,97	1 924 095,97
Accomptes sur distribution			- 1764 337,68	- 1764 337,68
Sous-total 4 Résultat de l'exercice	- 9 198,07	9 198,07	159 758,29	159 758,29
TOTAL GÉNÉRAL	21 292 251,93	- 0,01	83 200 063,29	104 492 315,21

annexes des comptes annuels

01 | Règles et méthodes comptables

02 | Tableau récapitulatif des placements immobiliers

03 | Situation des investissements

04 | Plan pluri-annuel de gros entretiens

05 | Tableau de variation des provisions - actif

06 | Tableau de variation de l'actif immobilisé

07 | Titres de participation

08 | Tableau de variation des amortissements

09 | Détail des autres actifs d'exploitation

10 | Détail des autres passifs d'exploitation

11 | Tableau de variation des provisions - passif

12 | Emprunts

13 | Variations de placements et disponibilités

14 | Variation du poste de compte de régulation

15 | Détail des capitaux propres

16 | Détail des plus ou moins values

17 | Détail du compte de résultat

18 | Parties liées

Faits caractéristiques de l'exercice

La société REMAKE LIVE est une société civile de placement immobilier qui a été constituée et immatriculée en date du 09/02/2022 et son premier exercice s'est clôturé au 28/02/2022. Son deuxième exercice s'étale du 01/03/2022 au 31/12/2022.

Des collectes mensuelles ont eu lieu au cours de l'exercice : 475 707 parts ont été souscrites d'une valeur nominale de 150 €. Une prime d'émission de 50 € a été versée pour chaque part nouvellement souscrite.

La société a procédé à ses premières acquisitions d'immeubles au cours de l'année 2022.

Elle a acquis des immeubles en :

- France : Cergy, Lyon, Noisy, Saint Denis, Voisins le Bretonneux
- Espagne : San Fernando de Henares (Madrid), Santiago de Compostela, Ferrol, Malaga, Pamplona, Alcobendas (Madrid), Valencia, Saint Boi de Llobregat (Barcelone)
- Pays-Bas : Diemen (Amsterdam)

- Irlande : Dublin
Des travaux sont en cours sur l'immeuble de Cergy visant à améliorer l'empreinte énergétique de l'immeuble. Un emprunt a été souscrit auprès de ARKEA pour 19 215 000€. Celui-ci est couvert par un CAP d'une valeur de 295 700 € étalé sur la durée de l'emprunt. Un compte courant a été ouvert entre la SCPI Remake Live et la SCI Remake Social pour un montant de 3 960 168,82€ au 31/12/2022 pour financer les acquisitions de la poche sociale (Acquisition du résidence étudiante à Bordeaux, d'immeubles de logements à Lyon et La ciotat).

Événement post-clôture

Néant

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations locatives

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

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

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

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

Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

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

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

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

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

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

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

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

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

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

Créances et dettes

Créances :

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

Dettes :

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

Evaluation des autres actifs et passifs

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

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

Charges prélevées sur la prime d'émission

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

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

Natures des charges non immobilisables Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

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

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

Description du plan d'entretien

Le plan prévisionnel de travaux 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.

Plus ou moins values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

– Immeuble de Cergy

A la sûreté et garantie du parfait et complet paiement de toutes les sommes en principal, commissions, frais et accessoires dues au titre du Prêt, l'Emprunteur constitue sur l'Immeuble Cergy une hypothèque conventionnelle au profit du Prêteur, Qui

l'accepte, à concurrence de la somme de QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUATORZE MILLE QUATRE CENT CINQ EUROS (4 814 405,00 EUR) en principal.

– Immeuble de Lyon

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

– Immeuble Noisy le Grand

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

– Immeuble de Saint Denis :

A la sûreté et garantie du parfait et complet paiement de toutes les sommes en principal, commissions, frais et accessoires dues au titre du Prêt, il sera pris sur l'Immeuble Saint Denis, au profit du Prêteur, aux termes de l'acte d'acquisition de l'Immeuble à recevoir, l'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers prévue par l'article 2402, 2°, du Code civil, issu de l'ordonnance numéro 2021-1192 du 15 septembre 2021, à concurrence de la partie du prix d'acquisition de

l'Immeuble payée au moyen du Prêt, soit la somme de CINQ MILLIONS TROIS CENT TRENTE-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-SIX EUROS (5 336 836,00 EUR) en principal.

- Cautions bancaires de locataire :
Les engagements reçus sont des cautions locataires pour 246 373,12 € pour le locataire Hydreka situé dans l'immeuble de Lyon.

Dans le cadre du financement d'ARKEA, Remake Live doit respecter les covenants suivants :

- un Ratio ICR supérieur ou égal à trois cent pour cent (300) %
Le Ratio Interest Coverage ou Ratio ICR désigne le ratio (a) / (b) dans lequel :
- (a) désigne la somme du Cash-Flow Net des douze (12) mois précédant la date de calcul ;
- (b) désigne les frais financiers du Prêt des douze (12) mois précédant la date de calcul
Le ratio ICR s'élève à 1346% au 31/12/2022
- un Ratio LTV inférieur ou égal à cinquante-cinq pour cent (55%)
Le Ratio Loan To Value ou Ratio LTV désigne le ratio (a) / (b) dans lequel :
- (a) désigne l'Encours à la date de calcul considérée ;
- (b) désigne la valeur de marché de l'Immeuble hors frais et droits, sur remise d'une expertise de valeur hors droits réalisée à chaque date anniversaire de la Date de Signature aux frais de l'Emprunteur par un expert indépendant.
Le ratio ICR s'élève à 44,76% au 31/12/2022

Dans le cadre du financement d'ARKEA, Remake Live a souscrit un cap de taux, avec un strike à 1,75% sur un notionnel de 13 450 500€. Au 31/12/2022, ce CAP a une valorisation de 701 495€.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

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

en €	28/02/2022		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux			56 575 183,20	60 253 956,13
Locaux commerciaux			39 629 000,00	41 275 000,00
Locaux d'habitation				
Locaux industriels			15 102 325,39	16 531 596,69
Hôtel, tourisme et loisirs				
Santé et éducation				
Divers			2 875 732,28	3 124 447,18
Immobilisations en cours	915 000,00	915 000,00	1 723 670,64	
Sous-total Terrains et constructions locatives	915 000,00	915 000,00	115 905 911,50	121 185 000,00
Titres de participation contrôlée				
Locaux d'habitation			600 932,39	186 304,54
Santé et éducation			434 017,61	134 545,46
Sous-total Titres de participation contrôlée			1 035 000,00	320 850,00
TOTAL	915 000,00	915 000,00	116 940 911,50	121 505 850,00

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	Année de construction	Surface en m ²	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
10/16 rue Francis Combe	CERGY	30/03/2022			7 158 013,35	622 350,00	888 349,89	7 158 013,35
Pol. Ind. Vilar do Colo Laraxe, C/ Rua Pipela Parcela 3	FEROL	20/05/2022			77 804,88	1 609,76		77 804,88
Pol.Ind. Las Castellanas, Ctra. N-II, Ctra. del INTA, Parcela 35	SAN FERNANDO	20/05//2022			1 132 616,60	21 415,02		1 132 616,60
7 Allée Marius Donjon, et 51 avenue Rosa Parks	LYON	30/06/2022			8 657 669,34	181 398,79		8 657 669,34
Zone Industrielle des Richardets, 1 bis et 1 ter rue des Aérostiers	NOISY-LE-GRAND	20/07/2022			6 967 427,62	522 905,40		6 967 427,62
6 et 10 rue des Bretons	SAINT DENIS	29/07/2022			4 371 651,41	356 741,38		4 371 651,41
2 Rue René Caudron, Parc d'Affaires, Val Saint Quentin	VOISINS LE BRETONNEUX	29/07//2022			6 285 000,00	465 000,00		6 285 000,00
14-16 Lord Edward Street	DUBLIN	13/12/2022			8 975 000,00	765 000,00		8 975 000,00
Wisselwerking 32-36, Diemen	AMSTERDAM	21/12/2022			12 950 000,00	1 188 268,00		12 950 000,00
TOTAL BUREAUX					56 575 183,20	4 124 688,34	888 349,89	56 575 183,20
17 3 Planta	MALAGA	04/08/2022			6 834 000,00	155 000,00		6 834 000,00
AvenidaPIO XII, 26, 1, oficina 5	PAMPLONA	04/08/2022			5 804 000,00	104 000,00		5 804 000,00
Avenida de Espana N°13	ALCOBENDAS	04/08/2022			9 034 000,00	164 000,00		9 034 000,00
San raimundo penafort 6 bajo	VALENCIA	04/08/2022			6 233 000,00	110 000,00		6 233 000,00
Carrer de Mossèn Jacint Verdaguer	SANT BOI	04/08/2022			11 724 000,00	211 000,00		11 724 000,00
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX					39 629 000,00	744 000,00		39 629 000,00
Pol.Ind. Las Castellanas, Ctra. N-II, Ctra. del INTA, Parcela 35	SAN FERNANDO	20/05/2022			5 531 383,40	104 584,98		5 531 383,40
Pol. Ind. Costa Vella, Parcela 9, Rúa Letonia	SANTIAGO	20/05/2022			525 333,33	11 000,00		525 333,33
Pol. Ind. Vilar do Colo Laraxe, C/ Rua Pipela Parcela 3	FEROL	20/05/2022			453 861,79	9 390,24		453 861,79
7 Allée Marius Donjon, et 51 avenue Rosa Parks	LYON	30/06/2022			1 842 330,66	38 601,21		1 842 330,66
6 et 10 rue des Bretons	SAINT DENIS	20/07/2022			6 749 216,21	550 758,62		6 749 216,21
TOTAL LOCAL INDUSTRIELS					15 102 125,39	714 335,06		15 102 125,39
10/16 rue Francis Combe	CERGY	30/03/2022			1 548 688,89	134 650,00	192 201,04	1 548 688,89
Zone Industrielle des Richardets, 1 bis et 1 ter rue des Aérostiers	NOISY	20/07/2022			1 327 043,38	99 594,60		1 327 043,38
TOTAL DIVERS					2 875 732,28	234 244,60	192 201,04	2 875 732,28
TOTAL 2022					114 182 040,86	5 817 268,00	1 080 550,93	114 182 040,86

Plan pluri-annuel de gros entretiens

(en €)	Montant provision au 01/03/2022	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 28/02/2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2022	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs						
Dépenses prévisionnelles sur 2022						
Dépenses prévisionnelles sur 2023						
Dépenses prévisionnelles sur 2024						
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
TOTAL						

Tableau de variation de provision - actif

en €	Situation d'ouverture au 01/03/2022	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2022
Provision pour gros entretien					
TOTAL					

Plan quinquennal

(en €)	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
--------	------	------	------	------	------	-------

Plan gros entretien au 31/12/2022

%						
Stock provision au 31/12/2022						

Tableau de variation de l'actif immobilisé

en €	Situation d'ouverture au 01/03/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1- Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 Immobilisations incorporelles				
2 - Immobilisation corporelles				
Terrains et constructions locatives		114 182 040,86		114 182 040,86
Agencements et installations				
Immobilisations en cours		1 080 550,93		1 080 550,93
Dépôt de garantie	915 000,00		271 880,29	643 119,71
Titres de sociétés de personnes - parts et actions		1 035 000,00		1 035 000,00
Sous-total 2 Immobilisations corporelles				
	915 000,00	116 297 591,79	271 880,29	116 940 711,50
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations		3 960 168,82		3 960 168,82
Sous-total 3 immobilisations financières				
		3 960 168,82		3 960 168,82
TOTAL	915 000,00	120 257 760,61	271 880,29	120 900 880,32

Titres de participations

Sociétés	Valeur	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Ecart d'acquisition	Total
REMAKE SOCIAL	Valeur comptable	4 974 602,75		- 3 939 602,75		1 035 000,00
REMAKE SOCIAL	Valeur estimée	4 308 522,55		- 3 987 672,55		320 850,00
TOTAL		9 283 125,30		- 7 927 275,30		1 355 850,00

Principes comptables appliqués dans les participations contrôlées sur les placements immobiliers :

- Les immobilisations sont évaluées à leurs 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.
- 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 uniquement pour les participations non contrôlées afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCPI.
- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y affèrent sont provisionnés.

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/03/2022	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<hr/>				
Sous-total 1 Immobilisation incorporelles				
Immobilisation corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencement et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaires				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<hr/>				
Sous-total 2 Immobilisation corporelles				
TOTAL				

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/03/2022	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2022
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances - Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires		1 301 007,14			1 301 007,14
Locataires douteux					
Depréciation des créances					
Autres créances					
Interêts ou dividendes à recevoir					
Fournisseurs débiteurs		206 573,94			206 573,94
Etat et autres collectivités	2 801,33	1 554 418,86			1 554 418,86
Associés - opérations sur capital		99 730,00			99 730,00
Syndic					
Autres débiteurs		202 826,55			202 826,55
TOTAL	2 801,33	3 364 556,49			3 364 556,49

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/03/2022	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2022
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus		1 579 076,00			1 579 076,00
Dettes auprès d'établissements de crédit		37 456,00	19 342 438,00		19 379 894,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 808,00	807 095,00			807 095,00
Dettes sur immobilisations		19 800,00			19 800,00
Locataires créditeurs		44 858,00			44 858,00
Dettes aux associés	399 450,00	1 042 245,00			1 042 245,00
Dettes fiscales		629 072,00			629 072,00
Autres dettes diverses		826 805,00			826 805,00
TOTAL	416 258,00	4 986 406,00	19 342 438,00		24 328 845,00

Tableau de variation des provisions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/03/2022	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
TOTAL				

Emprunts

Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Echéance
ARKEA	4 ans		19 215 000,00	19 215 000,00	1,60 % + EURIBOR (3M)	20/07/2026

Détail des emprunts

(en €)	Situation d'ouverture au 31/12/2022	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
	19 215 000,00		19 215 000,00	
Sous-total Emprunts à taux fixe	19 215 000,00		19 215 000,00	
Sous-total Emprunts à taux variable				
TOTAL	19 215 000,00		19 215 000,00	

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/03/2022	Variation		Situation de clôture au 31/12/2022
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	20 790 709,00		16 505 810,00	4 284 899,00
TOTAL	20 790 709,00		16 505 810,00	4 284 899,00

Variations du poste de compte de régularisation

(en €)	Variation			Situation de clôture au 31/12/2022
	Situation d'ouverture au 01/03/2022	Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance		5 251		5 251
Autres comptes de régularisation		359 469		359 469
Produits constatés d'avance			93 896	- 93 896
TOTAL		364 720	93 896	270 824

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice 01/03/2022	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2022
Titres	118 112	475 707		593 819
Valeur nominale en €	150	150		150
Capital social en €	17 716 800	71 356 050		89 072 850

Capitaux propres (en €)	Affectation du résultat					Fin d'exercice
	Début d'exercice	Augmentation	Résultat	Distribution	Diminution	
Capital	17 716 800	71 356 050				89 072 850
Prime d'émission	3 591 150	23 692 980				27 284 130
Prime de fusion						
Prélevement sur prime d'émission ou de fusion	- 6 500	- 12 949 294				- 12 955 794
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau		- 9 198	- 940 569			931 371
Résultat et distribution			1 924 096	- 1 764 338		159 758
TOTAL	21 301 450	82 090 538	983 527	- 1 764 338		104 492 315

Détail des plus ou moins values

en €	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins-value réalisée sur ces sessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cession d'immeubles				
TOTAL				

Immeubles	Plus-value	Moins-value
TOTAL		

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

en €	28/02/2022	31/12/2022
Détail des charges refacturées		
Taxes foncières		499 223,00
Taxes bureaux		161 466,00
Charges locatives		380 240,07
Divers		
TOTAL		1 040 929,07
Détail des produits annexes		
Indemnités de remise en état		
Indemnité de résiliation		
Divers		
TOTAL		
Détail des transferts de charges		
Frais d'acquisition	6 500,00	6 997 768,20
Remboursement des assurances		
TOTAL	6 500,00	6 997 768,20

Détail sur certains postes des charges immobilières

en €	28/02/2022	31/12/2022
Détail des autres charges immobilières		
Charges sur locaux vacants		0,00
Charges non récupérables		56 342,65
Assurances non récupérables		5 688,45
TOTAL		62 031,10
Détail des commissions et honoraires		
Honoraires de gestion		44 283,48
Honoraires de relocation		
Honoraires d'expertise		23 820,00
Honoraires d'avocats		43 865,00
Honoraires d'acquisition	6 500,00	3 276 496,61
Honoraires divers		32 210,57
TOTAL	6 500,00	3 420 675,66
Détail des impôts et taxes		
Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères		14 487,27
Taxes sur les bureaux		6 472,85
Autres taxes		3 552 166,02
TOTAL		3 573 126,14

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

en €	28/02/2022	31/12/2022
Détail des transferts de charges		
Commission d'arbitrage		
Frais d'émission des emprunts	- 6 500,00	5 120 456,81
Commissions sur cessions d'immeubles		
Commission de souscription		
TOTAL	- 6 500,00	5 120 456,81

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

en €	28/02/2022	31/12/2022
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
Rapports annuels		
Informations associés		860,22
Frais d'assemblée		557,52
Affranchissements		
Conseil de surveillance - remboursement de frais		500,00
TOTAL		1 917,74
Détail des cotisations et contributions		
Autres charges		441,00
Cotisation AMF et autres		
Coût dépositaire	1 666,67	8 400,00
Cotisation sur la valeur ajoutée		10 549,00
Impôts étrangers		197 172,00
TVA non récupérable		
TOTAL	1 666,67	216 562,00
Détail des autres charges d'exploitation		
Honoraires fiscalité		4 687,50
Honoraires comptables	2 340,00	44 330,38
Honoraires CAC	5 000,00	11 532,50
Autres Honoraires		347 386,13
Jetons de présence		
Perte sur les créances irrécouvrables		
Commission sur les souscriptions		
Autres charges de gestion courante		1,35
TOTAL	7 340,00	407 937,86

en €	28/02/2022	31/12/2022
Détail des frais bancaires		
Commission bancaires		27 996,50
Frais d'émission des emprunts		13 500,00
Autres frais bancaires	191,40	2 389,33
TOTAL	191,40	43 885,83

Détail du calcul des commission versées à la Société de Gestion

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commission de gestion	2 911 865,53	436 779,83
Commission sur les souscriptions		
Commissions sur acquisition d'immeubles	114 462 126,62	4 773 070,68
Commissions sur cessions d'immeubles		

Détail du résultat financier

En €	28/02/2022	31/12/2022
Détail des produits financiers		
Intérêts des comptes courants		
Intérêts sur VEFA		
Intérêts des comptes bancaires		
TOTAL		
Détail des charges financières		
Intérêts sur emprunts		
Commissions bancaires		
TOTAL		

RESULTAT FINANCIER

Détail du résultat exceptionnel

En €	28/02/2022	31/12/2022
Détail des produits exceptionnels		
Indemnités diverses		
Produits divers		
TOTAL		
Détails des charges exceptionnelles		
Charges diverses		
Litiges contentieux		
Pénalités		
TOTAL		

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Parties liées

Entreprises liées en €	Postes du bilan			
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Capital Social
SCI Remake Social	3 960 169,00			1 035 001,00
TOTAL	3 960 169,00			1 035 001,00

Entreprises liées en €	Comptes de résultats		
	Commissions de gestion et sur les souscriptions	Produits financiers de participations	Produits des comptes courants
TOTAL			

remaxle

asset management

Société par Actions Simplifiée au capital social de 1229 201,44 €
RCS Paris 893 186 338 - Société de gestion de portefeuille,
agrée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le
n°GP-202174 en date du 15/12/2021.

SCPI

remaxlelive

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable,
RCS Paris 910 202 688, ayant reçu le visa de l'Autorité des
Marchés Financiers sur la note d'information n°22-01 en date
du 08/02/2022. Les statuts, la Note d'Information, le DIC
PRIIPS sont disponibles gratuitement et sur simple demande
auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités
et sur le site internet www.remake.fr