

02.2022

# Rapport d'activité annuel

SCPI  
**rema**live



# sommaire

## Rapport d'activité

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

## Rapport de gestion

- 24 | gestion et investissement de la SCPI
- 26 | pourquoi ces convictions géographiques
- 28 | une allocation sectorielle opportuniste, diversifiée...
- 30 | la démarche ISR de Remake Live
- 34 | Remake Live en quelques chiffres
- 36 | événements post-clôture
- 38 | Remake Live en quelques chiffres
- 44 | les actifs Remake Live
- 62 | le digital nous rapproche
- 66 | éléments financiers
- 74 | rapport sur la conformité et le contrôle interne
- 78 | rapport du commissaire aux comptes
- 82 | rapport spécial du commissaire aux comptes
- 86 | rapport du conseil de surveillance
- 92 | ordre du jour de l'assemblée générale mixte
- 94 | texte des résolutions de l'assemblée générale mixte

## Comptes annuels

- 102 | état du patrimoine
- 107 | compte de résultat
- 112 | tableau de variation des capitaux propres
- 114 | annexes aux comptes annuels

# 01.

Rapport  
d'activité



# édito

— Chers associés,

Nous sommes à la fois heureux et flattés de vous compter parmi les premiers associés de Remake Live !

C'est pour nous la plus belle des récompenses d'un projet que nous avons imaginé il y a un an et qui montre, à travers ce 1<sup>er</sup> rapport annuel, ses premières concrétisations.

Remake Live est une SCPI d'un nouveau genre. Elle cumule à la fois une caractéristique encore rare dans le marché, l'absence de commission de souscription et une stratégie d'investissement de conviction.

Convaincus que la structure de frais des SCPI doit se rapprocher des autres produits d'épargne pour faciliter son accessibilité et son intégration, notamment en assurance vie, nous avons le fait le choix d'un modèle sans commission de souscription.

L'absence de frais d'entrée, c'est aussi une façon de mieux aligner dans le temps les intérêts de la SCPI, de la société de gestion, du distributeur et de l'investisseur.

En effet, la bascule des frais d'entrée sur les frais de gestion permet de les lisser sur une plus longue période, aussi longtemps que le client reste investi dans le produit.

L'existence d'une commission d'investissement au lieu d'une commission de souscription rémunère la société de gestion seulement quand elle a investi, et non quand les capitaux sont collectés, ce qui aligne davantage les intérêts.

Enfin, l'absence de commission de souscription rend le prix de souscription et le prix de retrait équivalents. La moins-value latente constatée immédiatement après la souscription sur la plupart des SCPI disparaît ici. A condition toutefois de rester investi pendant 5 années et ce afin de respecter le temps long de l'immobilier.

Remake Live développe également une stratégie d'investissement originale, fondée sur une approche dynamique des territoires. Les SCPI sont généralement constituées pour 99 ans. Les plus anciennes ont ainsi déjà 60 ans. Quant aux investisseurs, ils sont de tous horizons et restent généralement très fidèles comme en atteste le taux de rotation du marché, autour de 2 % selon l'Aspim.

Les SCPI sont donc des outils potentiellement bien adaptés pour accompagner la transformation des territoires urbains sur le long terme, là où d'ailleurs 80 % des Français résident selon l'INSEE.

C'est le positionnement de Remake Live : investir en milieu urbain, plus précisément dans les périphéries des métropoles de plus de 250.000 habitants.

Parce que nous pensons qu'à court terme, les écarts de prix entre le centre-ville et ces territoires sont largement injustifiés et qu'à long terme, le potentiel de création de valeur est plus important que dans les territoires largement équipés et investis.

A condition de prendre le temps, et Remake Live se donne le temps, nous pensons que les perspectives de performance des immeubles sont meilleures tout en apportant une contribution au développement urbain local, à l'opposé d'une approche purement spéculative. Dans ces conditions, nous avons choisi de rester très opportunistes du point de vue sectoriel : bureaux, activité, commerce, hébergement géré...

Remake Live est volontairement diversifiée en immobilier d'entreprise, tant que les conditions locatives et la valeur foncière nous semblent cohérentes.

Accompagner le développement des territoires, en France mais aussi en Europe, tel est le credo de Remake Live. Mais parce que développer un territoire, c'est aussi le rendre plus coûteux et donc moins accessible aux populations les plus fragiles, nous complétons notre stratégie d'investissement d'une poche sociale représentant 5 à 10 % des fonds collectés.

Cette poche vise une performance extra-financière à travers l'acquisition d'immeubles à fort contenu social : des logements sociaux détenus en nue-propriété, des actifs de service public mis à disposition gracieusement ou via un loyer faible par exemple.

Par construction cette poche ne générera potentiellement aucun rendement.

Toutefois, en cas de cession, les produits seraient réinvestis dans cette poche intégralement.

Cette démarche vient s'ajouter naturellement aux engagements ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) de la société de gestion que vous retrouverez sur notre site internet, et à la démarche de labellisation ISR de Remake Live qui est chose faite depuis le 24/05/2022. Les critères ESG poursuivis par Remake Live, la politique d'engagement des parties prenantes et la démarche de transparence sont décrites plus tard dans le rapport annuel.

**Remake Live vise un taux de distribution de 5,5 % et un Taux de Rendement Interne (TRI) de 5,9 % sur 10 ans, non garantis mais comprenant l'ensemble des frais et l'impact de la poche sociale.**

# société de gestion

— Quelques mots sur  
Remake Asset  
Management

Remake est une toute nouvelle société de gestion agréée AMF créée à l'initiative de deux experts de la gestion de fonds immobiliers, Nicolas Kert & David Seksig. Ils se sont entourés de six professionnels du monde régulé cumulant 75 ans d'expérience dans la banque, la gestion d'actifs ou l'investissement.

Dès l'origine, la société de gestion a mis en place les meilleurs standards de gestion en investissant massivement dans les outils informatiques, les ressources humaines et des processus de gestion solides.









# point marché

(au 30/05/2022)

L'environnement macroéconomique en 2021 et, surtout, en ce début d'année 2022 est pour le moins incertain.

Rebond post-covid dans certains pays (économies occidentales) lorsque d'autres patinent (Chine), choc inflationniste lié d'abord à cette reprise mais aussi exacerbé par le conflit Ukrainien et la réorganisation des chaînes de production induite...

Autant de tensions qui rendent les pronostics en matière de croissance fluctuants.

Néanmoins, contrairement à la période 1990-1995, où les taux réels sont restés largement positifs, au détriment de la croissance et de l'emploi, la politique monétaire reste toujours accommodante. L'Euribor 3 mois est ainsi nul (mai 2022) alors même que l'inflation bat allégrement les 7 % en zone euro. Sans que cette inflation ne se répercute – encore – sur les salaires. Ce qui ressemble bien à une politique tournée vers l'offre et non la demande.

- **Inconvénients** : le pouvoir d'achat et la consommation sont les variables d'ajustement.
- **Avantages** : la compétitivité et l'emploi sont préservés.



Dans ce contexte de taux bas et d'inflation élevée, les comportements des épargnants restent prudents.

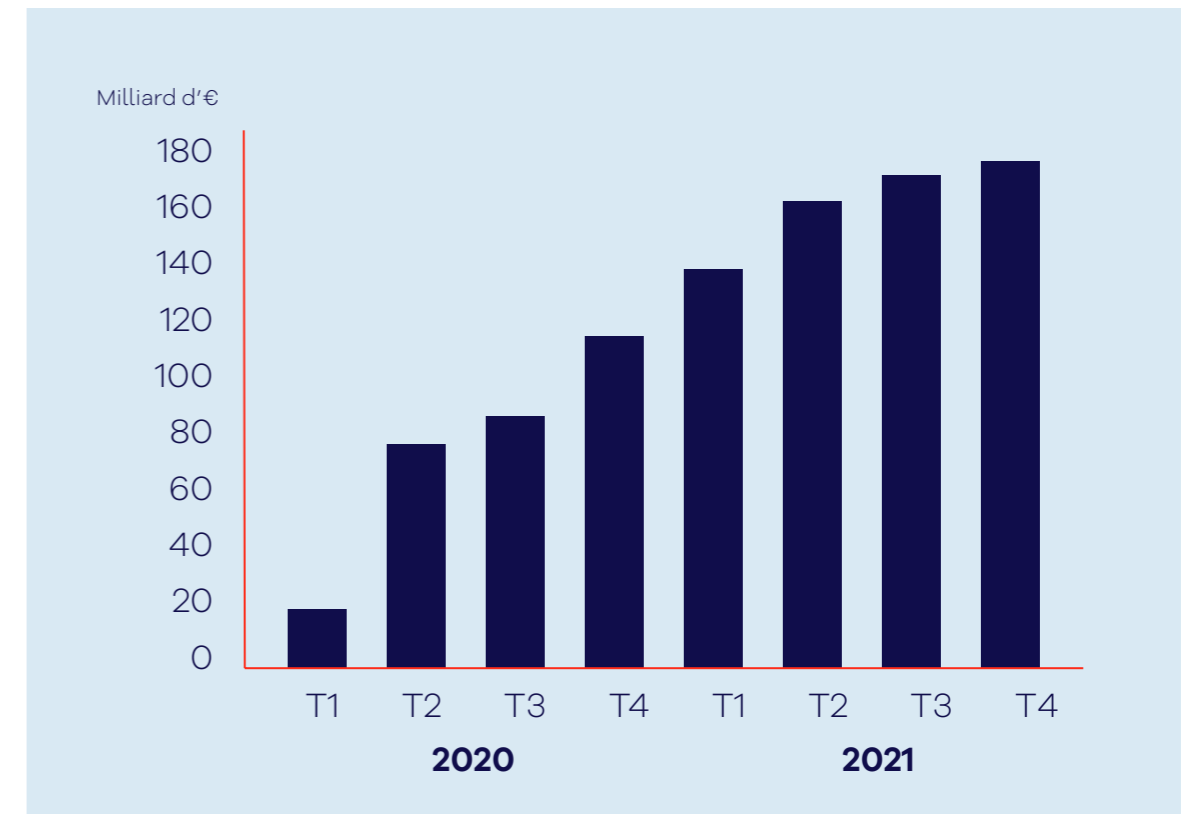
Le surplus d'épargne cumulé lié au covid dépasserait les 160 Md€ en France fin 2021 (source BdF) et s'est largement fixé sur les supports réglementés. Ceux-là même pourtant qui ne protègent plus du tout contre une inflation désormais élevée.

Face à ces pressions inflationnistes, il est envisageable que les consommateurs puisent sur leur bas-de-laine, en l'absence de croissance des salaires, et que le flux d'épargne revienne aux niveaux pré-covid (autour de 15 %).

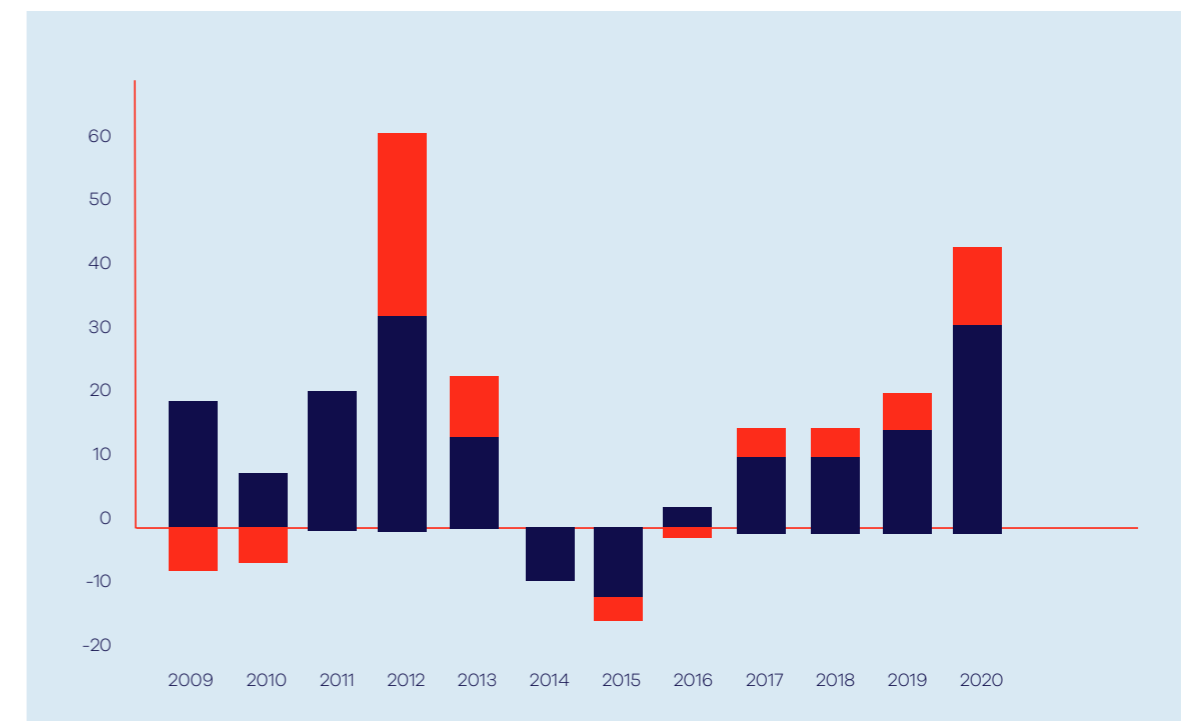
Des niveaux de toute façon très élevés en comparaison du reste de l'Europe.

En assurance vie, support préféré des Français, l'érosion des performances des placements du fait de l'inflation, devrait permettre aux supports en unités de compte de poursuivre leur croissance, avec près de 44 % des flux investis fin 2021. Si les performances des supports restent correctes en 2022, ce qui n'est pas gagné pour le compartiment actions.

• **Stock** : une épargne toujours plus abondante...



• **Stock** : ... se fixant sur l'épargne réglementée...





## Quid de l'immobilier ?

Cette classe d'actif est sensible au marché des taux car c'est une industrie très consommatrice de dettes.

Or, les taux ont entamé une franche remontée en ce début d'année, du fait surtout de la couverture, les marges restantes raisonnables. Néanmoins, ils restent toujours compétitifs en regard de l'inflation et du rendement offert par l'immobilier. Et, dans un contexte d'inflation, l'immobilier offre aussi une protection au moins partielle du fait de l'indexation, à condition bien sûr que les entreprises soient en mesure d'absorber ces hausses.

Cette modification brutale de l'environnement des taux va amener les investisseurs à revoir leur schéma d'investissement classique. Il va falloir désormais compter avec l'inflation, donc porter une attention toute particulière sur les cash flows immobiliers qui devraient être les

moteurs de performance dans les prochains semestres.

Dans le même temps, l'activité locative dans l'immobilier de bureau, est redevenue positive dès 2021 après le blackout de 2020.

Tout ne va pas pour le mieux dans cette classe d'actifs puisque des questions fondamentales se posent du côté de l'offre et de son adaptation liée aux nouveaux modes de travail. Toutefois, force est de reconnaître que le tsunami de vacance locative n'a pas eu lieu et que la demande est toujours présente pour des immeubles efficaces et bien placés.

Cette situation, finalement à l'équilibre, s'explique aussi par une offre de bureaux neufs contenue en Europe.

# Les autres classes d'actifs connaissent des situations variables :

Si le commerce suscite toujours de l'inquiétude du fait des changements durables de consommation, la logistique connaît un engouement généralisé à l'échelle de toutes les économies occidentales qui poussent les valorisations à des niveaux particulièrement élevés, l'hôtellerie sort de son hibernation sans casse mais reste convalescente et, enfin, l'émergence des actifs alternatifs (autre format d'hôtellerie, actifs opérationnels, santé) qui s'institutionnalisent de plus en plus, donc gagnent en liquidité et en attractivité.

Globalement les taux de rendement se sont maintenus à des niveaux bas, en tendance historique, mais avec toujours des primes de risque élevées.

Dans un contexte d'accélération de l'inflation et de renchérissement de la dette, il serait logique d'assister à une détente sur les taux de rendement immobiliers en 2022.

Les portefeuilles immobiliers déjà constitués devraient bénéficier de l'indexation des loyers mais la remontée des taux de rendement pourrait contre balancer cet effet positif.

En revanche, les fonds de petite taille et à l'investissement pourraient tirer un bénéfice de cette situation : à la fois l'indexation des loyers et une possible négociation sur le taux de rendement.



# 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.

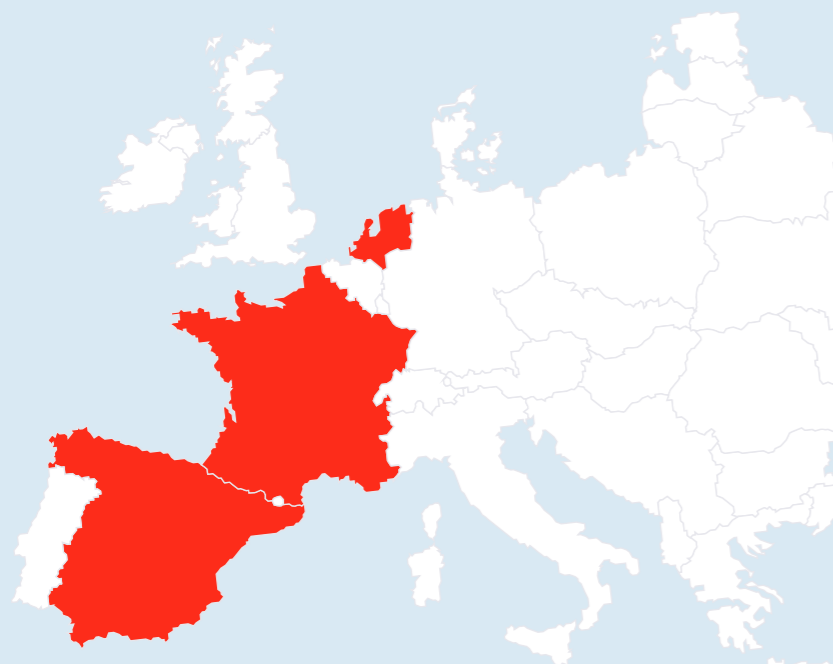
Cette approche très géographique rend la SCPI opportuniste sur l'ensemble des typologies d'actifs immobiliers (bureau, commerce, immobilier géré, activité, etc...).

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 en 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 ?



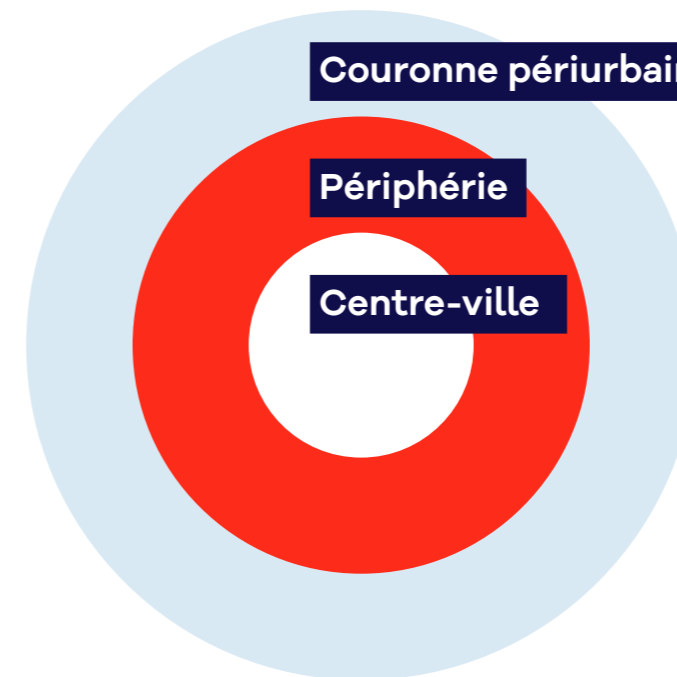
**Stratégique**  
Diversification géographique pour limiter les risques pays

**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**

Capter des primes de risques injustifiées

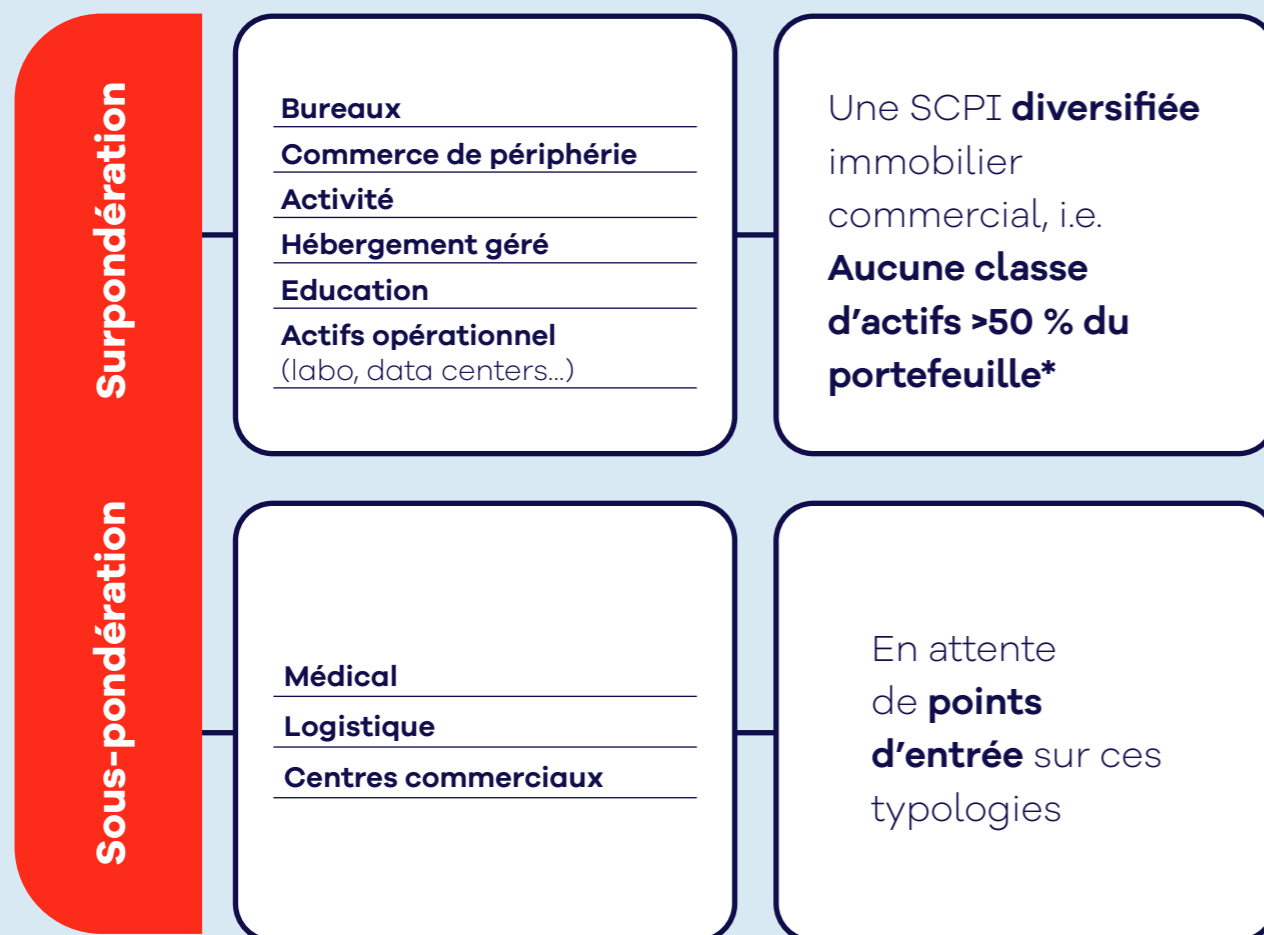


**Sociétal**

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<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

# La démarche ISR de Remake Live

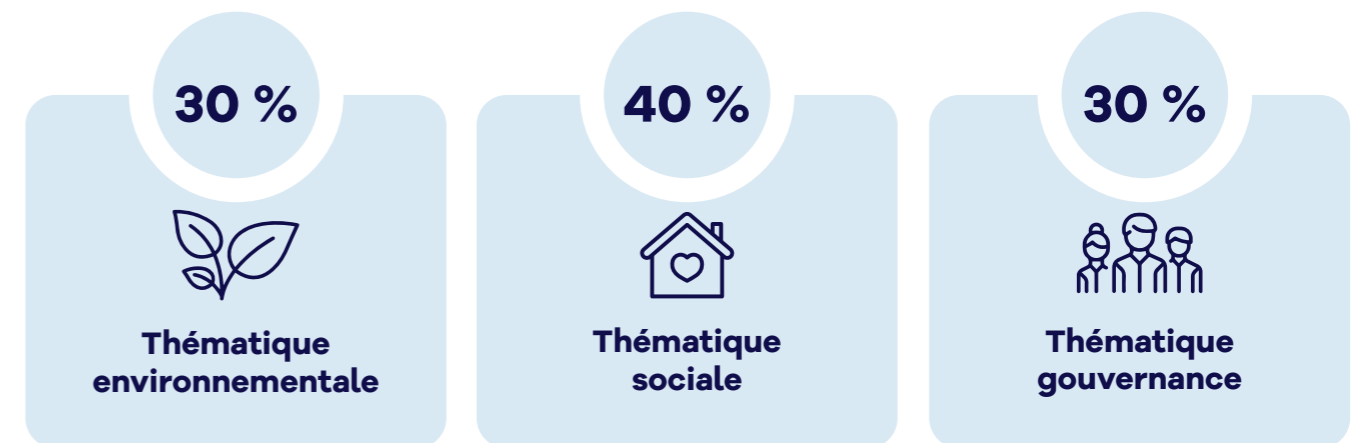


— Remake s'engage pour un développement juste et durable, tant sur un plan environnemental que social.

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 axes : environnemental, social, gouvernance (ESG).**

## Des convictions récompensées



Offrir à ses locataires des actifs économes en énergie :

- Diminution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre
- Préserver la biodiversité
- Réduire les consommations d'eau et la production de déchets

- Investir dans des zones en transition, ayant un marché de l'immobilier tendu, et dont l'offre en matière de transports en communs et de services de proximité est satisfaisante
- Faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite
- Favoriser les transports à faible émission et la mobilité douce

- Faire adhérer les parties prenantes clés (locataires, property managers, prestataires et bailleurs sociaux) à notre démarche ESG
- Les accompagner dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE
- Mesure du niveau de vulnérabilité aux risques physiques liés au changement climatique



## Remake Live a commencé ses premiers investissements dans le respect de sa stratégie.

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).



# Remake Live en quelques chiffres

Les chiffres au 28/02/2022

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

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

---

134

associés

---

21 M€

de capitalisation

---

5,50 %

objectif de distribution 2022

---

5,90 %

TRI cible sur 10 ans



# événements post-clôture

- Le premier exercice social de la SCPI Remake Live s'est clôturé au 28/02/2022 pour une date de création au 09/02/2022.

Les comptes présentent ainsi l'activité de la SCPI sur trois semaines avec peu d'évènements significatifs.



# Remake Live en quelques chiffres

Les chiffres au 31/05/2022

Dans un objectif de transparence, et pour vous donner une image fidèle de la SCPI, ce rapport intègre des chiffres et des situations tenant compte des pour refléter les événements significatifs suivants :

**24/03/2022** : Acquisition en VEFA « vente en l'état futur d'achèvement » d'une résidence étudiante à Bordeaux pour la poche sociale

**31/03/2022** : Acquisition d'un actif de bureaux à Cergy Pontoise

**19/05/2022** : Acquisition d'un portefeuille d'activité en Espagne

**23/05/2022** : Obtention du label ISR

**09/06/2022** : 1<sup>er</sup> référencement en assurance vie

---

203

associés

---

50 M€

de capitalisation

---

5

immeubles acquis

# Patrimoine au 31/05/2022

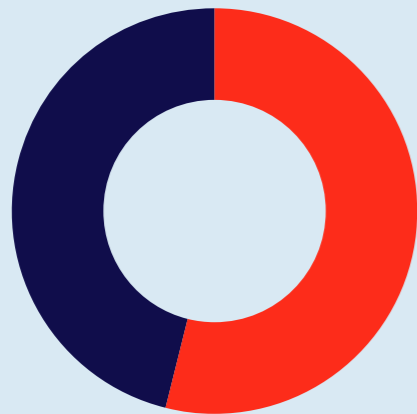
100 %

Taux d'occupation physique

100 %

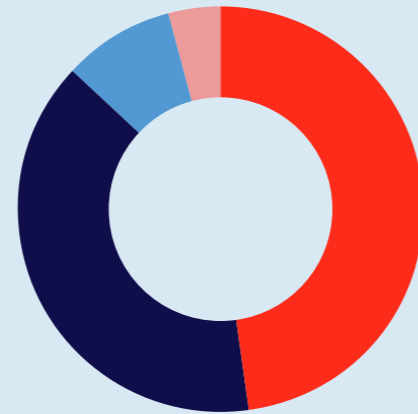
Taux d'occupation financier

— Répartition géographique



● France (54 %)  
● Espagne (46 %)

— Répartition sectorielle



● Bureaux (48 %)  
● Logistique (39 %)  
● Alternatifs (9 %)  
● Santé & éducation (4 %)

# Prévisionnel juillet 2022

Ces prévisions intègrent les immeubles déjà acquis au 31/05/2022 et les immeubles sous promesse qui seront acquis d'ici fin juillet 2022

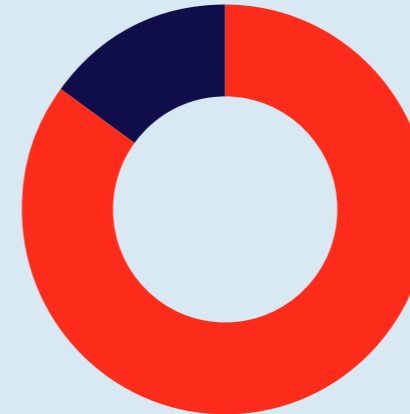
94,3 %

Taux d'occupation physique

100 %

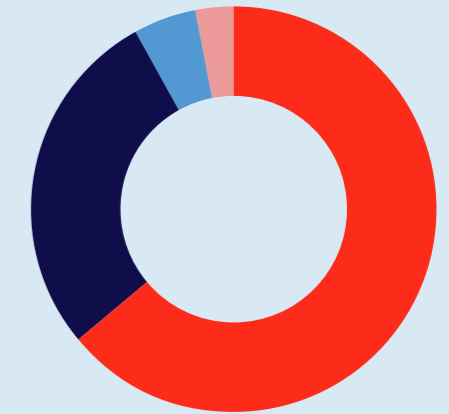
Taux d'occupation financier

— Répartition géographique



● France (85 %)  
● Espagne (15 %)

— Répartition sectorielle



● Bureaux (64 %)  
● Logistique (28 %)  
● Alternatifs (5 %)  
● Santé & éducation (3 %)



# Patrimoine social au 31/05/2022

— 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).

---

# 3,61 M€

Collecte engagée dans des logements sociaux

---



1

Immeuble



40

Logements à  
loyers modérés



1

Partenariat avec  
des bailleurs  
sociaux

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



# les actifs

# Remake Live





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

# Portefeuille de 3 actifs industriels et de bureaux en Espagne

Régions de Madrid, Saint Jacques de Compostelle et la Corogne

## Pourquoi ce portefeuille ?

### Le potentiel des emplacements dans des zones en fort développement

L'immeuble principal dispose d'un foncier de 13 807 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](#)

## Caractéristiques

 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 m<sup>2</sup>**

 Occupé à **100 % par GAM, entreprise cotée 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€**





**Actif sous promesse**

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

# Bureaux à Cergy-Pontoise

10/16 rue Francis Combe  
95 000 Cergy

## Pourquoi cet immeuble ?

**12 000 m<sup>2</sup> d'emprise foncière dans une zone tendues**, 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 routier de l'ensemble immobilier

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

## Caractéristiques



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 communs (RER A)



Immeuble de bureaux et d'un RIE  
Surface totale de **6 521 m<sup>2</sup> sur un foncier de 12 000 m<sup>2</sup>**



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€**

[Voir la vidéo](#)





# 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 m<sup>2</sup> mise en œuvre par la  
Métropole de Bordeaux.

**Se positionner dans un quartier  
en pleine mutation** (3<sup>ème</sup>  
programmation la plus importante  
dans la métropole de Bordeaux)

[Voir la vidéo](#)

## Caractéristiques



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  
séserte 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 m<sup>2</sup>**.



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



**16 ans** de durée de  
démembrement



Prix AEM : **3,6 M€**

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.





# Bureaux et activité à Lyon

51 Avenue Rosa Parks  
69 009 Lyon

## Pourquoi cet immeuble ?

**5 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux en 1<sup>ère</sup> 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.

## Caractéristiques



9<sup>ème</sup> 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 **4 086 m<sup>2</sup>**



Occupé à **84,5 % par 4 locataires Garantie locative sur le vacant de 18 mois**



**5,86 ans de WALB** (durée résiduelle du bail)



Rendement AEM : **5,50 %**  
Prix AEM : **10,7 M€**

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

[Voir la vidéo](#)





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 renforcée 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.**

## Caractéristiques



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 m<sup>2</sup>**



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€**





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 m<sup>2</sup> 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)

## Caractéristiques



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 m<sup>2</sup>**



Occupé à **100 % par Econocom**



**6 ans de WALB** (durée résiduelle  
du bail)



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





**Actif sous promesse**

Acte prévu le 29/07/2022

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 m<sup>2</sup> 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

## Caractéristiques



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 communs (RER B et D)



Immeuble de bureaux et d'activités  
Surface totale de **3 770 m<sup>2</sup>**



Occupé à **100 % par 4 locataires**



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



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





# le digital qui nous rapproche

- Nous envisageons la relation avec nos investisseurs sur le long terme car ils s'engagent dans Remake Live sur un horizon de dix ans.

Nous ne souhaitons pas focaliser sur des solutions technologiques complexes pour faire le buzz mais plutôt sur des solutions utiles pour répondre à vos besoins tout au long de la vie du fonds.

## Qu'attendent les investisseurs des solutions digitales ?



Avoir accès à l'information sur leur investissement de façon complète et compréhensible, en temps réel.



Avoir des réponses claires et rapides à leurs questions.



Pouvoir souscrire simplement aux offres en ligne avec leur conseiller.



Avoir de la flexibilité dans les formules d'épargne proposées.



Pouvoir participer à la vie sociale du fonds depuis leur canapé.

## Quelles réponses Remake va apporter pour satisfaire ces attentes ?

### **Simplicité**

Nous avons la conviction que le digital doit être avant tout facilitateur et simple d'utilisation.

### **Transparence**

L'éthique et la traçabilité des produits sont aujourd'hui au cœur des préoccupations. Parce que de bonnes relations se basent sur la confiance, nous souhaitons délivrer l'information la plus complète et la plus compréhensible à nos investisseurs.

### **Accessibilité**

Les récents événements ont démontré que pouvoir accéder à l'information et aux services depuis l'endroit où nous nous trouvons est devenu la norme. Nous souhaitons donc mettre en place une relation bidirectionnelle efficace accessible sur tous supports.

### **Efficiace**

Nous souhaitons parvenir à un maximum de résultats avec le minimum de ressources.



À travers quelles solutions ?

Parce que nous pensons qu'il est **essentiel d'être transparent sur la gestion du fonds** que les investisseurs nous ont confié, nous mettons en place un Espace Investisseur intuitif donnant accès à une information complète et compréhensible avec une vision claire de son investissement et des actifs qui le composent. Cet espace est disponible à partir de la rentrée pour tous nos investisseurs.

**Permettre la souscription en ligne accompagnée par votre conseiller.**

Dès la rentrée, nous proposerons à nos partenaires distributeurs et leurs clients de pouvoir souscrire à Remake Live via notre solution en ligne. Plus besoin de se déplacer et de remplir des formulaires fastidieux, la souscription à Remake Live n'a jamais été aussi simple et accessible.

**Un Service Clients 360° pour apporter une réponse claire et rapide par le canal le plus adéquat (téléphone, email...).** Pour assurer une qualité de réponse à nos investisseurs, nous avons mis en place une solution de gestion des requêtes par email et formulaire avec Salesforce couplée à de la téléphonie d'entreprise connectée avec Aircall.

**Un accès aux assemblées générales en ligne** et la possibilité de voter les résolutions depuis chez soi grâce à Easy Quorum.

À travers la mise en place de l'ensemble de ces solutions au service de ses investisseurs,  
**Remake propose de se rapprocher de vous.**

# éléments financiers

Au 28 février 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					
PROVINCE					
DOM TOM					
ETRANGER					
<b>TOTAL</b>					

A la date de clôture, aucune acquisition n'a été réalisée par la SCPI Remake Live

### Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 28 février	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 28 février	Nombre d'associés au 28 février	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 28 février
N-4						
N-3						
N-2						
N-1						
<b>N</b>	<b>17 716 800</b>	<b>21 307 950</b>	<b>118 112</b>	<b>134</b>	<b>0</b>	<b>180</b>

## 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 <sup>er</sup> mars	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					
<b>N</b>					

## Évolution du prix de la part

Année	Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier (en euros)	Dividende versé au titre de l'année	Rentabilité de la part (en %) (1)	Report à nouveau cumulé par part (en euros)	(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.
N-4					
N-3					
N-2					
N-1					
<b>28/02/2022</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

## Emploi des fonds durant l'exercice

Année	A l'ouverture	Durant l'année	Total au 28/02/2022
Fonds collectés		21 307 950,00	21 307 950,00
Cessions d'immeubles			
Divers			
Commission de souscription			
Achat d'immeubles			
Frais d'acquisition (non récupérables)		-6 500,00	-6 500,00
<b>SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>		<b>21 301 450</b>	<b>21 301 450</b>

## Évolution par part des résultats financiers

Année	28/02/2022	% du total des revenus
<b>Revenus</b>		
Recettes locatives brutes		
Produits financiers avant		
Prélèvement libératoire		
Produits divers	0,06	100 %
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>0,06</b>	<b>100 %</b>

## Charges

Commission de gestion		
Autres frais de gestion	0,08	59 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Ch. locat. non récupérées	0,06	41 %
<b>Sous total ch. externes</b>		
Amortissements nets		
Patrimoine		
Autres		
Provisions nettes (2)		
Pour travaux		
Autres		
<b>Sous total ch. internes</b>		
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,13</b>	<b>100 %</b>

<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-0,08</b>	<b>-142 %</b>
Variation report à nouveau	-0,08	-142 %
Variation autres réserves		
Revenus distribués avant prélèvement libératoire		
Revenus distribués après prélèvement libératoire		



# 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	1	0	0	0	0	
Montant total des factures concernées (TTC)	3 600,00					
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	19,11 %					
% 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	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures concernées (TTC)						
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)						

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

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

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

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

# Valeur de parts

au 28/02/2022

En €	28/02/2022		Variation T/N-1	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Nombre de parts	118112		118112	
Capital	17 716 800		17 716 800	
Primes d'émission ou de fusion	3 591 150		3 591 150	
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	-6 500		-6 500	
Plus ou moins-values réalisées				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice antérieur non affecté				
Résultat	-9 198,07		-9 198,07	
Distribution				
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>21 292 251,93</b>	<b>180,27</b>	<b>21 292 251,93</b>	
Capitaux propres	21 292 251,93		21 292 251,93	
- Valeur comptable des immobilisations				
+ Annulation de la provision gros entretien				
+ Valeur d'expertise hors droits				
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>21 292 251,93</b>	<b>180,27</b>	<b>21 292 251,93</b>	
+ Frais d'acquisition immeuble	6 500		6 500	
+ Commission de souscription				
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>21 298 751,93</b>	<b>180,33</b>	<b>21 298 751,93</b>	

180,27 €

Valeur de réalisation

180,33 €

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.

Compte tenu d'évènements significatifs intervenus post clôture, et notamment l'acquisition de l'immeuble situé à Cergy, la valeur de réalisation et de reconstitution de la SCPI s'établit respectivement à 181,44€ et 190,99€ au 31/03/2022.



# rapport sur la conformité et le contrôle interne

## Organisation du dispositif de confor- mité 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.

---

# 0 %

Taux d'endettement de Remake Live au 28 février 2022

---

### Indicateurs de levier AIFM :

---

# 2 %

Levier de méthode brute

---

# 100 %

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.

Pour rappel, les comptes de la SCPI ont été clôturés au 28/02/2021 pour ce présent rapport, la société de gestion n'ayant pas clôturé son exercice, les chiffres concernant la politique de rémunération ne sont pas disponibles. Ils vous seront présentés dans le cadre de la clôture des comptes au 31/12/2022.



# 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 20 jours clos le 28 février 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 20 jours clos le 28 février 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 9 février 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

### Vérifications spécifiques

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

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

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

### Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.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-Arnauld**  
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 de 20 jours  
clos le 28 février 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 soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous avons été avisés des conventions suivantes conclues avec la société de gestion REMAKE ASSET MANAGEMENT, conformément à l'article 14 des statuts de votre S.C.P.I. :

### **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 28 février 2022, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de gestion.

### **Une commission de cession de parts 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 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 28 février 2022, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.

**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 28 février 2022, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de suivi de travaux.

**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 27 juillet 2022

## #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 28 février 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**

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

**M. Erwann DAUVILLIERS**

**M. Richard DEGIOANNI**

**M. Guillaume HUBLOT**

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

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

La société **SURAVENIR**  
représentée par **M. Thomas GUYOT**

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 28 février 2022.

---

# 100 %

Taux d'occupation physique

---

# 100 %

Taux d'occupation financier

### Collecte et marché des parts

Dans le cadre de la création de la SCPI REMAKE LIVE, 113 333 parts ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total de 16 999 950 € assorti d'une prime d'émission de 3 999 990 €, soit un total de capitalisation de 20 339 940 €.

La SCPI justifie de 50 millions de capitalisation au 31/05/2022.

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

Compte tenu de la durée exceptionnellement courte du premier exercice social (moins d'un mois) et des délais d'acquisition dans le secteur immobilier, la SCPI n'a pas eu le temps nécessaire pour acquérir des actifs immobiliers.

Depuis lors, le patrimoine se compose à présent de la façon suivante :

- Bureaux, 10-16 rue Francis Combe, 95000 Cergy Pontoise (occupé à 100 % par Orange), prix AEM : 10,8M €. Monsieur David Seksig explique qu'il s'agit d'un actif emblématique de la stratégie du fonds.
- Résidence étudiante, 108 quai de Brazza, 33000 Bordeaux, exploité par l'habitat Vilogia, prix AEM : 3,6 M€, acquise en démembrement de propriété par la SCPI qui permet une forte décote à l'entrée. Monsieur Nicolas Kert détaille le concept de poche social et présente cet actif comme représentatif de cette orientation forte de la SCPI.
- Portefeuille de 3 actifs, région de Madrid, Saint Jacques de Compostelle et La Corogne, prix AEM : 8 M€.

Sur ce patrimoine, le taux d'occupation physique est de 100 % et le taux d'occupation financier est de 100 %.

Les acquisitions suivantes vont être finalisées sous peu :

- Bureaux et activités, 51 avenue Rosa Parks, 69009 Lyon, occupés par 4 locataires, prix AEM : 10,5 M€ (acte prévu le 30/06/2022)
- Bureaux, 2 rue René Caudron, 78960 Voisins Le Bretonneux, prix AEM : 6,7 M€ (acte prévu le 15/07/2022)
- Bureaux et data center, 1 bis rue des Aérostiers, 93160 Noisy-le-Grand, occupés à 100 % par Econocom, prix AEM : 9 M€.
- Bureaux et activités, 6 rue des Bretons, 93210 Saint Denis, occupés à 100 % par 4 locataires, prix AEM 11,9 M€

Compte tenu de ces nouveaux dossiers, le taux d'occupation physique serait de 94,3 % et le taux d'occupation financier 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 premier exercice social est exceptionnellement courte (environ 1 mois), ce dernier n'est donc pas significatif.

Le résultat net de votre SCPI est une perte de - 9 198 €.

Bien que non complet, le deuxième exercice social allant du 1<sup>er</sup> 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 au report à nouveau.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la valeur de reconstitution de la SCPI au 28/02/2022 qui s'établit à 180,33 €. Compte tenu d'évènements significatifs intervenus post clôture, et notamment l'acquisition de Cergy, le Conseil de Surveillance acte que la valeur de reconstitution de la SCPI s'établit à 190,99 € au 31/03/2022.

## 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

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, obtenu en mai 2022.

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.

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

### 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.

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

Nous avons été informés de la proposition faite par la Société de Gestion de mettre à jour l'article 8.3 des statuts pour clarifier les droits politiques des associés en cas de démembrement de parts sociales et mettre en conformité cette stipulation avec la loi applicable (Loi SOHILI).

Nous avons été également informés de la modification de l'article 27 des statuts visant à permettre l'affectation de la prime d'émission au report à nouveau afin de préserver les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission.

### 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 27 juillet 2022

## 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 28 février 2022 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels clos le 28 février 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,
- Mise à jour de l'article 8.3 des statuts en cas de démembrement des parts sociales,
- Affectation de la prime d'émission au Report à nouveau et modifications corrélatives de l'article 27 des statuts,
- Pouvoirs en vue des formalités.

# texte des résolutions de l'assemblée générale mixte

du 27 juillet 2022

## **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 28 février 2022 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par une perte de 9 198,07 €, 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 28 février 2022 à la somme de 17 716 800,00 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 17 716 800,00 €, le capital étant passé de 0,00 € à 17 716 800,00 € 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 28/02/2022 de : **-9 198,07 €**

Décide de l'affecter :

- au compte de « report à nouveau » à hauteur de : **-9 198,07 €**
- portant ainsi le compte « report à nouveau » à : **-9 198,07 €**

## 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 28 février 2022 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

**Valeur nette comptable** : 21 292 251,93 €, soit 180,27 € par part,

**Valeur de réalisation** : 21 292 251,93 €, soit 180,27 € par part,

**Valeur de reconstitution** : 21 298 751,93 €, soit 180,33 € 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 2022.

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 décide de modifier l'article 8.3 des statuts désormais rédigés comme suit :

« 8.3 - Indivisibilité

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois de la cession. Elles perdent en particulier les droits à dividendes à compter du premier jour du mois de la cession.

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

Les copropriétaires indivis, les usufruitiers et les nu-propriétaires sont ainsi tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la SCPI par un

seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

**À défaut de convention contraire entre les Parties, notifiée à la SCPI, l'usufruitier a, seul, le droit de prendre part aux votes et consultations écrites en ce qui concerne les assemblées générales ordinaires. En ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires, le nu-propriétaire est seul à prendre part aux votes et aux consultations écrites.**

**Le nu-propriétaire comme l'usufruitier seront convoqués pour participer aux assemblées en ce compris celles pour lesquelles ils ne disposent pas de voix délibérative.**

Par ailleurs, la SCPI sera valablement libérée du paiement des distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation, par leur versement à l'usufruitier, à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Les plus-values sur cession d'immeubles seront aussi imposées chez l'usufruitier. »



## Dixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires décide de modifier l'article 27 des statuts désormais rédigés comme suit :

### « ARTICLE 27- INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Un inventaire arrêté au 31 décembre de chaque année est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles faisant offre au public.

En outre la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilanciennes et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

#### La prime d'émission est destinée :

##### • d'une part, à couvrir :

- 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) 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 ;

- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription. Celle-ci est cependant nulle (0 euro) en l'espèce comme indiqué à l'article 14 ci-dessus. Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information.

**Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.**

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

## 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 28/02/2022 — SCPI REMAKE LIVE

en €	28/02/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
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)				
Immobilisations en cours	915 000,00	915 000,00		
<b>Sous-total</b> Immobilisations locatives	915 000,00	915 000,00		
<b>Provision liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien				
Provision pour risques et charges				
<b>Sous-total</b> Provisions liées aux placements immobiliers				
<b>Provision liées aux placements immobiliers</b>				
Provision pour Gros Entretien				
Provision pour Gros Entretien				
Provision pour Gros Entretien				
<b>Sous-total</b> Provisions liées aux placements immobiliers				
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>915 000,00</b>	<b>915 000,00</b>		



en €	28/02/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte et créances rattachées				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				

### 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				
<b>Sous-total</b> Actifs immobilisés				

#### Créances

Locataires et comptes rattachés				
Provision pour dépréciation des créances				
Autres créances				
	2 801,33	2 801,33		
Fournisseurs débiteurs				
Etat et autres collectivités				
Associés opérations sur capital	2 801,33	2 801,33		
Autres débiteurs				
<b>Sous-total</b> Créances				
	2 801,33	2 801,33		

en €	28/02/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placements				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités				
	20 790 708,85	20 790 708,95		
<b>Sous-total</b> Valeurs de placement et disponibilités				
	20 790 708,85	20 790 708,85		
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
	20 793 510,18	20 793 510,18		

### Passifs d'exploitation

#### Provisions pour risques et charges

#### Dettes

Dettes financières				
Dettes d'exploitation				
	16 808,00	16 808,00		
Dettes diverses				
	399 450,25	399 450,25		
Dettes sur immobilisations				
Locataires créditeurs				
Associés opération sur capital	399 450,25	399 450,25		
Dettes fiscales				
Autres créditeurs				
<b>Sous-total</b> Dettes				
	416 258,25	416 258,25		
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
	416 258,25	416 258,25		

en €	28/02/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	21 292 251,93
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	21 292 251,93

# comptes de résultat

au 28/02/2022 — SCPI REMAKE LIVE

en €	28/02/2022		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers				
Charges facturées				
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes				
Reprises de provisions				
Transferts de charges immobilières				
	6 500,00			
<b>TOTAL I</b>		<b>6 500,00</b>		
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>				

### Charges immobilières

Charges ayant leur contrepartie en produits				
Travaux de gros entretien				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretien				
Dotations aux amortissement et provision de placement immobiliers				
<b>Autres charges immobilières</b>	6 500,00			
Charges sur les locaux vacants				
Charges non récupérables				
Assurances non récupérables				
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires				
	6 500,00			
Impôts et taxes				
Dépréciations des titres des participations contrôlées				
<b>TOTAL II</b>		<b>6 500,00</b>		
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>				
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>A = (I-II)</b>				

en €	28/02/2022		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits d'exploitation</b>				
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				
Autres produits				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				

### Charges d'exploitation

Commissions de la société de gestion				
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	9 198,07			
Honoraires				
	7 340,00			
Frais d'assemblées et de conseils				
Rapports annuels Informations associés Frais d'assemblée Affranchissements Conseil de Surveillance (remboursement de frais)				
Cotisations et contributions				
	1 666,67			
Autres charges Cotisations AMF et autres Coût dépositaire Droits d'enregistrement Cotisation sur la valeur ajoutée Impôts étrangers TVA non récupérables				
Frais bancaires				
	191,40			
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Jetons de présence				
Perte sur créances irrécouvrables				



en €	28/02/2022		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
Commission sur les souscriptions				
Autres charges de gestion courante				
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitations				
Dépréciation des créances douteuses				
<b>TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>9 198,07</b>		
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>		<b>-9 198,07</b>		
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprises de provisions sur charges financières				
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>				
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières				
Dépréciations				
<b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>				
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-III)</b>				

en €	28/02/2022		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels				
Reprises de provisions exceptionnelles				
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>				
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>-9 198,07</b>		

# tableau de variation des capitaux propres

au 28/02/2022 — SCPI REMAKE LIVE

en €	Situation d'ouverture	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 28/02:2022
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit			17 716 800,00	17 716 800,00
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1</b> Capital			17 716 800,00	17 716 800,00
<b>2 - Prime d'émission</b>				
Prime d'émission ou de fusion			3 591 150,00	3 591 150,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion			- 6 500,00	- 6 500,00
<b>Sous-total 2</b> Primes d'émission			3 584 650,00	3 584 650,00
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
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				
<b>Sous-total 3</b> Autres capitaux propres				
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice			- 9 198,07	- 9 198,07
Accomptes sur distribution				
<b>Sous-total 4</b> Resultat de l'exercice			- 9 198,07	- 9 198,07
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>21 292 251,93</b>	<b>21 292 251,93</b>

# 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.

Le capital social effectif a été souscrit et libéré entièrement par les associés fondateurs pour 16 999 950 €.

Il est divisé en 113 333 parts d'une valeur nominale de 150 €. Une prime d'émission de 30 € a été versée pour chaque part souscrite.

Une seconde collecte a eu lieu auprès des associés sponsors, ceux-ci ont souscrit 4 779 parts d'une valeur nominale de 150 €. Une prime d'émission de 40 € a été versée pour chaque part nouvellement souscrite.

Des dépôts de garantie ont été appelés par les notaires dans le cadre des ventes SCI BALBUZARD à Cergy et DATAVALLEY à Noisy pour des montants respectifs de 465 000 € et 450 000 €.

## Événement post-clôture

La société procédera à ses premières acquisitions d'immeubles au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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<sup>er</sup> 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.

#### **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 contrôlés 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.

#### **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.

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)
- Cautions bancaires de locataire



# Tableau récapitulatif des placements immobiliers

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

en €	28/02/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux				
Commerces				
Hébergements				
Locaux d'activité et mixtes				
Logistiques / Stockage				
Clinique				
<b>Immobilisations en cours</b>	915 000,00	915 000,00		
<b>Sous-total</b> Terrains et constructions locatives	915 000,00	915 000,00		
<b>Titres de participations contrôlée</b>				
Bureaux / Commerces				
<b>Sous-total</b> Titres de participation contrôlée				
<b>TOTAL</b>	<b>915 000,00</b>	<b>915 000,00</b>		

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 <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>TOTAL BUREAUX</b>									
<b>TOTAL COMMERCES</b>									
<b>TOTAL LOCAL D'ACTIVITÉS</b>									
<b>TOTAL 2022</b>									

# Plan pluri-annuel de gros entretiens

(en €)	Montant provision au 09/02/2022	Dotation		Reprise		Montant provision au 28/02/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 28/02/2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 28/02/2022	
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						
<b>TOTAL</b>						

## Plan quinquennal

(en €)	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Plan gros entretien au 28/02/2022						
%						
<b>Stock provision au 28/02/2022</b>						

# Tableau de variation de provision - actif

en €	Situation d'ouverture au 09/02/2022	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 28/02/2022
Provision pour gros entretien					
<b>TOTAL</b>					



# Tableau de variation de l'actif immobilisé

en €	Situation d'ouverture au 09/02/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 28/02/2022
<b>1- Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>				
Immobilisations incorporelles				
<b>2 - Immobilisation corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives				
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Dépôt de garantie		915 000,00		915 000,00
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
<b>Sous-total 2</b>		915 000,00		915 000,00
Immobilisations corporelles				
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
<b>Sous-total 3</b>				
immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>		<b>915 000,00</b>		<b>915 000,00</b>

# Titres de participations

Sociétés	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
<b>TOTAL</b>							

## 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 09/02/2022	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 28/02/2022
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b> Immobilisation incorporelles				
<b>Immobilisation corporelles</b>				
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				
<b>Sous-total 2</b> Immobilisation corporelles				
<b>TOTAL</b>				

# Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 09/02/2022	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 28/02/2022
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Créances - Locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires					
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
<b>Autres créances</b>					
Interêts ou dividendes à recevoir					
Fournisseurs débiteurs					
Etat et autres collectivités		2 801,33			2 801,33
Associés - opérations sur capital					
Syndic					
Autres débiteurs					
<b>TOTAL</b>		<b>2 801,33</b>			<b>2 801,33</b>

# Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Degré de liquidité				Situation de clôture au 28/02/2022
	Situation d'ouverture au 09/02/2022	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
Dépôts de garantie reçus					
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		16 808			16 808
<b>Dettes sur immobilisations</b>					
Locataires créditeurs					
Dettes aux associés		399 450			399 450
Dettes fiscales					
Autres dettes diverses					
<b>TOTAL</b>		<b>416 258</b>			<b>416 258</b>

# Tableau de variation des provisions

(en €)	Situation d'ouverture au 09/02/2022	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 28/02/2022
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
<b>TOTAL</b>				



# Emprunts

## Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Echéance

## Détail des emprunts

(en €)	Situation d'ouverture au 28/02/2022	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Sous-total</b> Emprunts à taux fixe				
<b>Sous-total</b> Emprunts à taux variable				
<b>TOTAL</b>				

# Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 09/02/2022	Variation		Situation de clôture au 28/02/2022
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités		20 790 709		20 790 709
<b>TOTAL</b>		<b>20 790 709</b>		<b>20 790 709</b>

# Variations du poste de compte de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 09/02/2022	Variation		Situation de clôture au 28/02/2022
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>				

# Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice 09/02/2022	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 28/02/2022
Titres		118 112		118 112
Valeur nominale en €		150		150
Capital social en €		17 716 800		17 716 800

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Affectation du résultat			Fin d'exercice
		Augmentation	Résultat	Distribution	
Capital		17 716 800			17 716 800
Prime d'émission		3 591 150			3 591 150
Prime de fusion					
Prélevement sur prime d'émission ou de fusion		- 6 500			- 6 500
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles					
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles					
Report à nouveau					
Résultat et distribution		- 9 198			- 9 198
<b>TOTAL</b>		<b>21 292 252</b>			<b>21 292 252</b>

# 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				
<b>TOTAL</b>				
Immeubles		Plus-value	Moins-value	
<b>TOTAL</b>				

# Détail du compte de résultat

## Détail sur certains postes des produits immobiliers

en €	28/02/2022	-
<b>Détail des charges refacturées</b>		
Taxes financières		
Taxes bureaux		
Charges locatives		
Divers		
<b>TOTAL</b>		
<b>Détail des produits annexes</b>		
Indemnités de remise en état		
Indemnité de résiliation		
Divers		
<b>TOTAL</b>		
<b>Détail des transferts de charges</b>		
Frais d'acquisition	6 500,00	
Remboursement des assurances		
<b>TOTAL</b>	<b>6 500,00</b>	



## Détail sur certains postes des charges immobilières

en €	28/02/2022	-
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
Charges sur locaux vacants	0,00	0,00
Charges non récupérables	0,00	0,00
Assurances non récupérables	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
Honoraires de gestion		
Honoraires de relocation		
Honoraires d'expertise		
Honoraires d'avocats		
Honoraires d'acquisition	6 500,00	
Honoraires divers		
<b>TOTAL</b>	<b>6 500,00</b>	
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères		
Taxes sur les bureaux		
Autres taxes		
<b>TOTAL</b>		

## Détail sur certains postes des produits d'exploitation

en €	28/02/2022	-
<b>Détail des transferts de charges</b>		
Commission d'arbitrage		
Frais d'émission des emprunts		
Commissions sur cessions d'immeubles		
Commission de souscription		
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail sur certains postes des charges d'exploitation

en €	28/02/2022	-
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
Rapports annuels		
Informations associés		
Frais d'assemblée		
Affranchissements		
Conseil de surveillance - remboursement de frais		
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
Cotisation AMF et autres		
Coût dépositaire	1 666,67	
Cotisation sur la valeur ajoutée		
Impôts étrangers		
TVA non récupérable		
<b>TOTAL</b>	<b>1 666,67</b>	<b>0,00</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
Honoraires comptables	2 340,00	
Honoraires CAC	5 000,00	
Jetons de présence		
Perte sur les créances irrécouvrables		
Commission sur les souscriptions		
Autres charges de gestion courante		
<b>TOTAL</b>	<b>7 340,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Détail des frais bancaires</b>		
Commission bancaires		
Frais d'émission des emprunts		
Autres frais bancaires	191,40	
<b>TOTAL</b>	<b>191,40</b>	<b>0,00</b>

### Détail du calcul des commission versées à la Société de Gestion

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commission de gestion		
Commission sur les souscriptions		
Commissions sur acquisition d'immeubles		
Commissions sur cessions d'immeubles		

### Détail du résultat financier

En €	28/02/2022	-
------	------------	---

#### Détail des produits financiers

Intérêts des comptes courants		
Intérêts sur VEFA		
Intérêts des comptes bancaires		
<b>TOTAL</b>		

#### Détail des charges financières

Intérêts sur emprunts		
Commissions bancaires		
<b>TOTAL</b>		

**RESULTAT FINANCIER**

### Détail du résultat exceptionnel

En €	28/02/2022	-
------	------------	---

#### Détail des produits exceptionnels

Indemnités diverses		
Produits divers		
<b>TOTAL</b>		

#### Détails des charges exceptionnelles

Charges diverses		
Litiges contentieux		
Pénalités		
<b>TOTAL</b>		

**RESULTAT EXCEPTIONNEL**

# Parties liées

Entreprises liées en €	Postes du bilan			
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Capital Social
<b>TOTAL</b>				

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



# 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](http://www.remake.fr)