

31.12.2023

Rapport annuel

SCPI
remaxlive



sommaire

Rapport d'activité

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

Rapport de gestion

- 28 | gestion et investissement de la SCPI
- 30 | pourquoi ces convictions géographiques
- 32 | une allocation sectorielle opportuniste, diversifiée...
- 34 | éclairage sur les investissements
- 40 | la démarche ISR de Remake Live
- 44 | Remake Live en quelques chiffres
- 50 | les actifs Remake Live
- 72 | éléments financiers
- 76 | transparence des comptes
- 84 | rapport sur la conformité et le contrôle interne
- 88 | rapport du commissaire aux comptes
- 92 | rapport spécial du commissaire aux comptes
- 96 | rapport du conseil de surveillance
- 104 | ordre du jour de l'assemblée générale mixte
- 106 | texte des résolutions de l'assemblée générale mixte

Comptes annuels

- 114 | état du patrimoine
- 119 | compte de résultat
- 124 | tableau de variation des capitaux propres
- 126 | annexes aux comptes annuels
- 162 | annexes réglementaire applicable

01.

**Rapport
d'activité**





édito

— Chers
associés,

C'est avec un immense plaisir que nous vous livrons ce rapport annuel 2023.

Vous y découvrirez de nombreuses informations, sur le marché immobilier, les investissements réalisés en 2023, les comptes sociaux et plus généralement un rendu de nos actions en tant que gérant.

2023 : l'année de la correction de tous les excès.

Le monde de la gestion d'actifs, et plus particulièrement celui des actifs réels auquel appartient l'immobilier commercial, connaissait depuis 10 ans une croissance florissante. Portés par une hausse de la masse monétaire sans précédent (6.000 milliards d'euros !) et des taux proches de zéro, les prix de l'immobilier en Europe n'ont cessé de se renchérir pendant la dernière décennie. Pendant cette période, les encours dans le Private Equity et l'immobilier ont explosé, cette masse monétaire venant se fixer sur les stocks (actifs) au détriment peut-être des salaires réels.

Cette anomalie de marché a conduit à des situations paradoxales : bien que l'immobilier proposait une prime de risque sur ses plus hauts historiques (300 points de base contre 200 historiquement), il n'avait jamais été aussi cher

en absolu, alors qu'en relatif, sa rémunération n'avait jamais été aussi élevée.

La sortie de la crise du Covid a entraîné une crise de l'offre avec une incapacité majeure pour les usines du monde entier de satisfaire la demande. Il en a découlé une forte inflation que certains dirigeants ont cherché à faire baisser avec des vœux pieux de réindustrialisation locale, dont les effets restent à voir. L'invasion Russe en Ukraine début 2022 a accentué l'inflation, qui a atteint 10 % dans certains pays d'Europe.

Au 4^{ème} trimestre 2022, la BCE réagit enfin et déclenche la remontée de taux la plus brutale de son histoire. Une remontée des taux, qui tout en luttant contre l'inflation, va bouleverser la hiérarchie des placements en France.

Et les SCPI dans tout ça ?

Avec des collectes qui ont atteint jusqu'à 10 milliards d'euros par an, les SCPI se sont fondues dans le paysage de l'épargne jusqu'à devenir incontournables. Cette financiarisation force toutefois les SCPI à se comparer aux autres solutions d'investissement disponibles avec les risques d'arbitrages que cela induit. A quoi bon investir dans un SCPI qui rapporterait à peine plus qu'un livret ? La hausse des taux ayant de nouveau rendu ces livrets compétitifs, la collecte s'est tarie en 2023 (5,6Mds soit -45 %), emportant la liquidité de certains fonds immobiliers. Avec les premières parts en attente de retraits sont venues les premières baisses de parts liées à une dévalorisation des actifs immobiliers dans un marché devenu beaucoup plus étroit.

Et c'est là que le marché s'est fractionné: une vingtaine de SCPI ont continué de collecter, avec près de 40 % de la collecte du 4^{ème} trimestre 2023 concentrée sur seulement 10 véhicules. Les SCPI les plus anciennes, dont les performances n'étaient plus en phase avec les autres produits d'épargnes et parfois fortement investis par

des institutionnels ont connu une vague de décollecte sans précédent. A la fin de l'année 2023, 2,1 milliards d'euros de parts étaient en attente de retrait.

La brutalité de la remontée des taux, associé à l'inertie de la classe d'actif immobilière, a entraîné une forte disparité de performances entre les SCPI les plus jeunes et/ou diversifiées vis-à-vis des SCPI les plus anciennes, pénalisées par leurs stocks d'achats réalisés avant le haut de cycle.

Les véhicules plus récents bénéficient aujourd'hui des conditions idéales pour profiter du momentum de marché en se constituant des portefeuilles à prix décotés.

Il convient toutefois de préciser que les SCPI sont par essence des véhicules de rendement favorisant la distribution, qui s'est maintenue sur l'ensemble du marché. Nous sommes donc bien face à une crise financière, avec une remontée des taux qui a impacté la valeur des immeubles comme dans une obligation et non pas dans une crise immobilière qui aurait fortement dégradé les loyers.

Quid de Remake Asset Management ?

En 2023, Remake Live est la 6^{ème} SCPI sur 216 en termes de collecte et la première en termes de performance globale (taux de distribution + revalorisation de la part). Ce succès a permis à la Société de Gestion de poursuivre son développement en renforçant les moyens nécessaires à l'accompagnement des épargnants qui lui font confiance. Si début 2022, elle était composée de 8 collaborateurs et dirigeants, aujourd'hui ce sont 15 personnes qui sont dédiées à Remake Live et ce chiffre sera probablement proche de 20 fin 2024. Le renforcement des équipes s'est réalisé principalement sur les métiers de gestion, Asset Management et Investissement mais aussi dans le développement commercial, l'ESG*, le service client et la conformité. Toute l'équipe reste tournée vers la performance

et le service afin de continuer à vous proposer des stratégies différenciantes et des outils pertinents pour valoriser votre épargne.

Pour compléter l'engagement de la société de gestion aux côtés des associés de Remake Live qui financent une poche sociale, Remake a créé une fondation d'entreprise hébergée au sein de la Fondation de France qui soutiendra des projets favorisant un habitat digne, l'accès à l'éducation et aux soins pour les personnes vulnérables.

Bonne lecture et merci de votre confiance.

Nicolas Kert
Président
& Co-Fondateur

David Seksig
Directeur Général
& Co-Fondateur

*Environnemental, Social et Gouvernance. Des critères qui sont utilisés pour évaluer la durabilité et l'impact éthique d'un investissement dans une entreprise ou un actif.

société de gestion

— Quelques mots
sur Remake Asset
Management.

Remake a été constituée en décembre 2021. Elle compte aujourd'hui 15 professionnels de la gestion d'actifs immobiliers sur l'ensemble des métiers d'une société de gestion de portefeuille.

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

Alors comment
se démarquer et réussir
dans ce cas ?

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

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

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



point marché

2023, le choc sur les marchés
immobiliers

En 2023, l'économie européenne a été marquée par plusieurs défis et évolutions significatives, notamment en ce qui concerne l'inflation, les taux d'intérêt, la croissance économique et les perspectives qui en découlent.

Inflation

En 2023, l'Europe a été confrontée à une inflation élevée, qui a suscité de vives inquiétudes en raison de son impact sur le coût de la vie et la politique monétaire. Les taux d'inflation ont atteint des niveaux record au début de l'année, mais

ont montré des signes de fléchissement au fil des mois en passant de 2,9 % en octobre à 2,4 % en novembre 2023. Cette tendance à la désinflation s'est maintenue dans les mois suivants, pour atteindre 2,6 % en février 2024.

La diminution des prix de l'énergie explique la plus grande part de ce recul mais, toujours au-dessus de l'objectif de 2 % fixé par la Banque Centrale Européenne (BCE), ce niveau d'inflation retarde les perspectives de baisse de taux directeurs.

Pourquoi suivre les taux d'intérêt est-il important ?

Taux d'intérêt

La BCE a donc maintenu des taux d'intérêt directeurs élevés tout au long de l'année 2023, avec un taux de dépôt culminant entre 4 et 4,75 %.

Cependant, vers la fin de l'année, les anticipations d'une baisse

des taux d'intérêt ont commencé à se matérialiser, avec des prévisions indiquant une possible réduction des taux par la BCE à partir de juin 2024. En attendant, les taux d'intérêt élevés exercent une pression intense sur les finances publiques et ont contribué à un ralentissement économique.

Les taux d'intérêt correspondent au coût de l'argent.

Lorsque la BCE fixe son taux directeur à 4 %, elle exige une rentabilité annuelle de 4 % auprès des banques auxquelles elle prête de l'argent. En retour, les banques prêtent aux entreprises et particuliers avec une marge plus ou moins importante en fonction du risque de défaut qu'elle anticipe. Plus ce taux est élevé, moins les capacités d'emprunt des créanciers sont importantes. Pour l'immobilier résidentiel, on comprend immédiatement que la hausse des taux directeurs a directement pesé sur la capacité d'emprunt des ménages, donc des prix acceptables pour les acheteurs. Le marché commence par s'arrêter faute de transactions, puis plie en faveur des acheteurs.

Dans le domaine de l'épargne, une hausse des taux d'intérêt chamboule la hiérarchie de performance des placements financiers. Lorsque le coût de l'argent passe de 0 % à 4 % comme on vient de le connaître, la performance des placements monétaires fait un bond. Or, il s'agit d'un placement sans risque et liquide. Le produit d'épargne star, même

modérément risqué, qui affichait 4 % de performance avant cette hausse des taux se retrouve démodé. Sa prime de risque (la différence entre les deux performances) est trop faible pour justifier un investissement. Les conséquences ? Les épargnants dirigent leur épargne vers les produits de taux, au détriment, par exemple, de l'immobilier. Les rendements immobiliers, très bas jusqu'en 2022, devaient donc remonter pour être de nouveau compétitifs. La baisse des valeurs est donc un mécanisme classique d'ajustement des taux de rendement à la hausse.

Si les valeurs de ces immeubles doivent baisser, les SCPI dont le patrimoine a été acquis avant 2022 sont généralement plus exposées à cette baisse. C'est la raison pour laquelle on a assisté, 12 mois après le cycle de remontée des taux directeurs, à des baisses parfois très fortes, mais justifiées, de certaines valeurs de parts de SCPI.

Enfin, le rendement affiché par une SCPI le lie directement à sa liquidité : plus le produit est attractif comparativement, plus il attire des capitaux, plus il permet d'assurer des demandes de sorties.

Croissance économique

Inflation élevée, taux d'intérêt relevés, la croissance économique en Europe a été logiquement atone en 2023. Les prévisions de croissance du PIB dans l'UE et la zone euro ont donc été révisées à la baisse, à 0,6 %.

Cependant, les perspectives pour 2024 semblent plus optimistes, avec une reprise économique attendue grâce à la baisse de l'inflation et à la croissance des salaires réels. Fait marquant, ce ralentissement économique ne s'accompagne pas d'une hausse marquée du chômage, ce qui suggère que les outils industriels des entreprises ne sont pas touchés à ce stade.

Perspectives

Les perspectives pour 2024 indiquent une accélération progressive de l'activité économique dans l'UE, avec une consommation des ménages qui devrait augmenter à mesure que l'inflation continue de baisser.

La Commission européenne prévoit une croissance de 0,9 % pour l'UE et de 0,8 % pour la zone euro en 2024. Une amélioration certes, mais toujours fragile.

Un impact d'abord sur les prix de l'immobilier commercial...

Marché de l'investissement

2023 a été caractérisée par une baisse notable des volumes d'investissement en immobilier commercial, partout en Europe. L'investissement a chuté de manière significative en 2023, avec une réduction forte dans toutes les classes d'actifs.

Les bureaux ont enregistré les baisses les plus marquées (-59 %), tandis que les hôtels (-26 %) et le commerce de détail (-40 %) ont subi les baisses les moins importantes. Les volumes en logistique ont également diminué de 48%, ce qui montre qu'aucun secteur, aucune géographie, n'a été à l'abri de la correction.

Cette baisse de l'investissement est attribuable à un processus de réévaluation des prix inachevé, qui a maintenu l'investissement au point mort tout au long de l'année.

En effet, même si l'année est marquée par une décompression des rendements (qui a pour conséquence une baisse des prix), tous les marchés n'en ont pas encore fini avec cette baisse. Les vendeurs ne sont pas toujours prêts à acter des baisses, tandis que les acheteurs cherchent à négocier des rabais.

Dans les pays où les financements bancaires se réalisent à taux variable, on constate toutefois une correction rapide. C'est le cas des marchés nord-européens anglo-saxons qui ont, semble-t-il, achevé le cycle de baisse des prix. Au contraire, en France et en Allemagne, qui sont des marchés de dettes hypothécaires à taux fixe, le bas du cycle pourrait être en 2024.

...et des marchés locatifs à la peine



Les bureaux

L'activité locative pour les bureaux est restée modeste en 2023, avec 7,6 millions de mètres carrés pris à bail dans les 17 principaux marchés européens, en baisse de 19 % par rapport à 2022.

Cette diminution est principalement due à une réduction du nombre de transactions de grande envergure, les occupants cherchant à optimiser l'espace pour répondre aux modèles de travail hybrides et réduire les coûts. Les PME semblent être, elles, moins touchées par le processus de réduction de surfaces.

Le marché semble également se polariser très franchement avec, d'un côté les locaux de qualité, bien localisés à proximité des transports qui continuent de trouver preneur à des loyers stables ou en croissance. Et de l'autre, des immeubles plus excentrés, de grande taille et technologiquement moins qualitatifs qui souffrent de vacance structurelle croissante.

Même si le flex-office et le télétravail pèsent sur la demande de surfaces, et qu'en parallèle l'offre neuve est quasiment à l'arrêt dans de nombreuses métropoles, les perspectives de croissance modeste et de maintien de l'emploi pourraient refaire démarrer ce mar-

ché en 2024. Mais avec une exigence permanente : la qualité technique des locaux.

Le Commerce

Le secteur du commerce de détail est confronté à une transformation de son modèle économique, d'abord impulsé par le développement du e-commerce, puis fragilisé par l'épidémie du Covid-19. Comparativement au bureau, le marché semble donc convalescent mais les perspectives à court terme sont plus optimistes, notamment avec la décrue de l'inflation.

Comme pour les bureaux, le marché est dichotomique. D'un côté, le développement rapide et puissant du modèle hard discount non alimentaire (lui-même concurrencé par les vendeurs online chinois), de l'autre, le segment du luxe qui crève les records. En témoigne les niveaux de prix atteints à Paris pour les dernières transactions de commerces sur les Champs-Élysées.

Au milieu, la pression est toujours intense pour le prêt-à-porter, alors que le commerce alimentaire semble, selon une enquête européenne de GlobalData de fin 2023, ne pas faire l'objet d'arbitrages de dépenses de la part des consommateurs.

Logiquement, les loyers progressent encore dans les micro-marchés du luxe, et sont toujours sous pression par l'offre et la demande des discounters dans les autres segments.

Le tourisme européen n'a pas quant à lui encore atteint les niveaux d'avant la pandémie, bien que les voyages intra-européens aient montré une reprise solide.

En 2022, les arrivées de visiteurs de courte distance étaient seulement 16 % en dessous des niveaux de 2019, et sont projetées à 7 % en dessous en 2023.

Cependant, les arrivées de voyageurs de longue distance restent significativement réduites. Or ce sont aussi les plus dépensiers.

Logistique

La demande d'espace logistique pour soutenir les chaînes d'approvisionnement du commerce de détail devrait persister en 2024 et au-delà. La consolidation des opérations et l'efficacité accrue offerte par les nouveaux espaces logistiques stimulent la demande.

Les taux de vacance ont certes commencé à augmenter en 2023, mais l'offre neuve reste faible. Les volumes, plus faibles, vont aller de pair avec une offre contenue. Le juge de paix, les loyers, est donc préservé. Les loyers, après avoir battu record sur record depuis 2018, se sont donc stabilisés à des niveaux élevés.

Sur le plus long terme, les défis de la logistique et de l'activité reposent sur la capacité à développer de nouveaux sites tout en tenant compte des contraintes plus fortes de consommation d'espaces agricoles. La régénération d'espaces industriels urbains et périurbains est donc clé, mais génère aussi des coûts plus élevés de fabrication. Toutefois, avec des loyers désormais bien plus élevés (+40 % en France en 6 ans), de telles opérations trouvent un équilibre financier.

— Le marché des SCPI en 2023

En 2023, le marché des SCPI a connu une année contrastée. Elle a été marquée par une dynamique de collecte en net recul par rapport aux années précédentes, une évolution des prix de parts et des rendements qui reflète les défis et opportunités du secteur immobilier dans un contexte économique et financier incertain.

Collecte et Capitalisation

La collecte nette des SCPI a fortement diminué en 2023, s'établissant à 5,7 milliards d'euros, soit une baisse de 44 % par rapport à l'année record de 2022. Cette tendance à la baisse s'explique principalement par la hausse des taux d'intérêt, qui a conduit à une révision à la baisse des valeurs de reconstitution et, par conséquent, du prix de souscription de nombreuses SCPI.

Malgré ce ralentissement, la capitalisation des SCPI a légèrement augmenté, atteignant 89,7 milliards d'euros à la fin de 2023. A noter, une polarisation de plus en plus forte entre d'un côté les SCPI qui collectent encore de façon importante (25 environ sur 200) et d'autres qui affichent des parts en attente parfois jusqu'à 10 % de la capitalisation. Il semble qu'en deçà de 5 % de taux de distribution, les SCPI connaissent des difficultés de liquidité et, souvent, des baisses de prix.

Performance et Rendement

Le taux de distribution moyen des SCPI est resté relativement stable, s'établissant à 4,52 % en 2023, un niveau proche de celui de 2022. Cette stabilité du rendement, dans un contexte de baisse de la collecte et de révision des prix de parts, témoigne de la capacité des SCPI à générer des revenus locatifs réguliers.

Mais ce rendement, désormais non compétitif par rapport aux placements monétaires, s'accompagne aussi de fortunes diverses en matière de prix de parts : plus de 20 SCPI ont abaissé leur prix de parts, parfois jusqu'à -20 %, quand d'autres sont restées stables, voire en légère hausse. Globalement, les SCPI diversifiées géographiquement et sectoriellement, affichant des taux de distribution supérieurs à 5 %

ne rencontrent pas de grandes difficultés, voire profitent du cycle pour renforcer leur collecte et investir dans les meilleures conditions de marché.

Perspectives et Adaptation

Face aux défis macroéconomiques et financiers, les gérants de SCPI ont dû adapter leurs stratégies d'investissement et de gestion. L'année 2023 a vu l'émergence d'un marché des SCPI à deux vitesses, avec d'un côté des SCPI ayant ajusté le prix de leurs parts et de l'autre, celles ayant maintenu ou augmenté leur rendement, ainsi que leur collecte.

Cette réalité témoigne de la diversité des stratégies et de la résilience du modèle des SCPI face aux fluctuations du marché immobilier, et résonne comme une leçon pour les analystes de SCPI : les "grosses" SCPI comme les stratégies d'investissement défensives ne sont pas une protection contre l'illiquidité, alors que les stratégies mono-thématiques et mono-géographiques, quoique séduisantes dans une logique de gamme, portent en elles plus de risque et pas plus de liquidité.

Matthieu Jauneau, CFA

Directeur Fund & Asset Management

Selon l'analyse de la société de gestion.



02.

Rapport de gestion





gestion et investissement de la SCPI

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

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

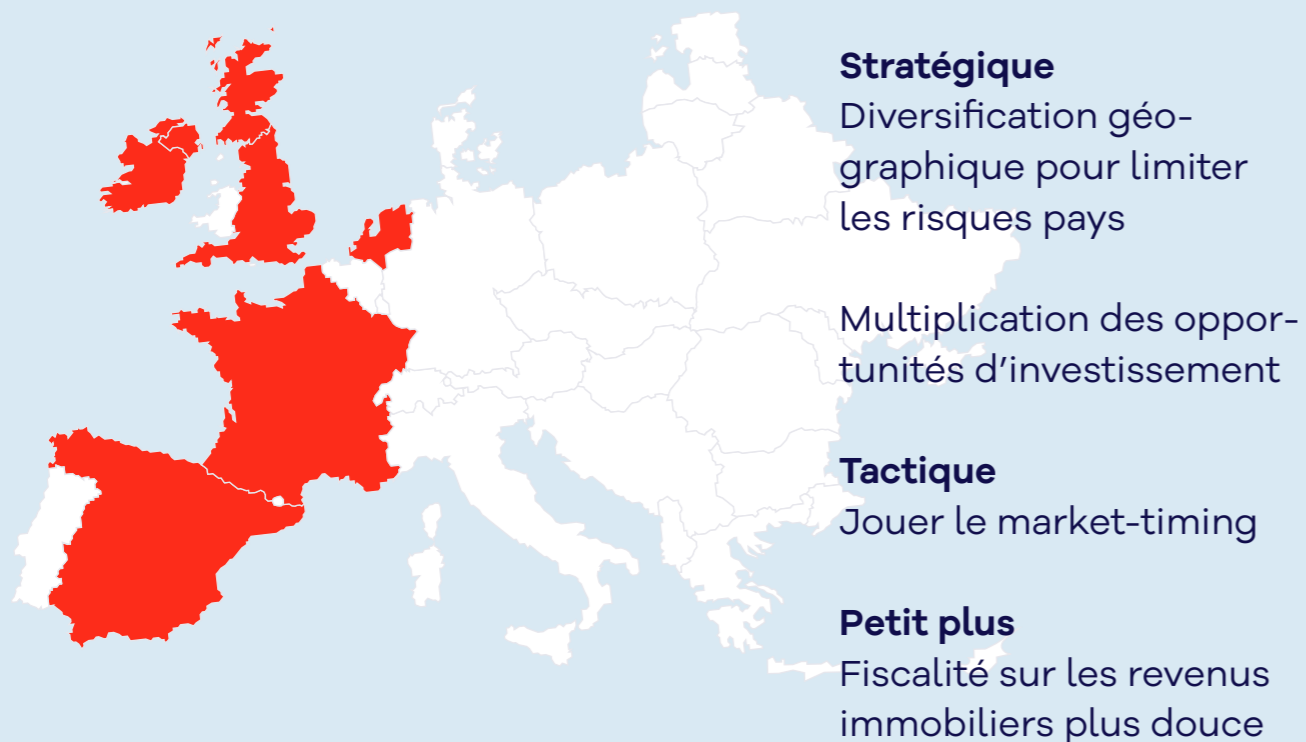
Cette approche très géographique rend la SCPI opportuniste sur l'ensemble des typologies d'actifs immobiliers (bureau, commerce, immobilier géré, activité, etc...).

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

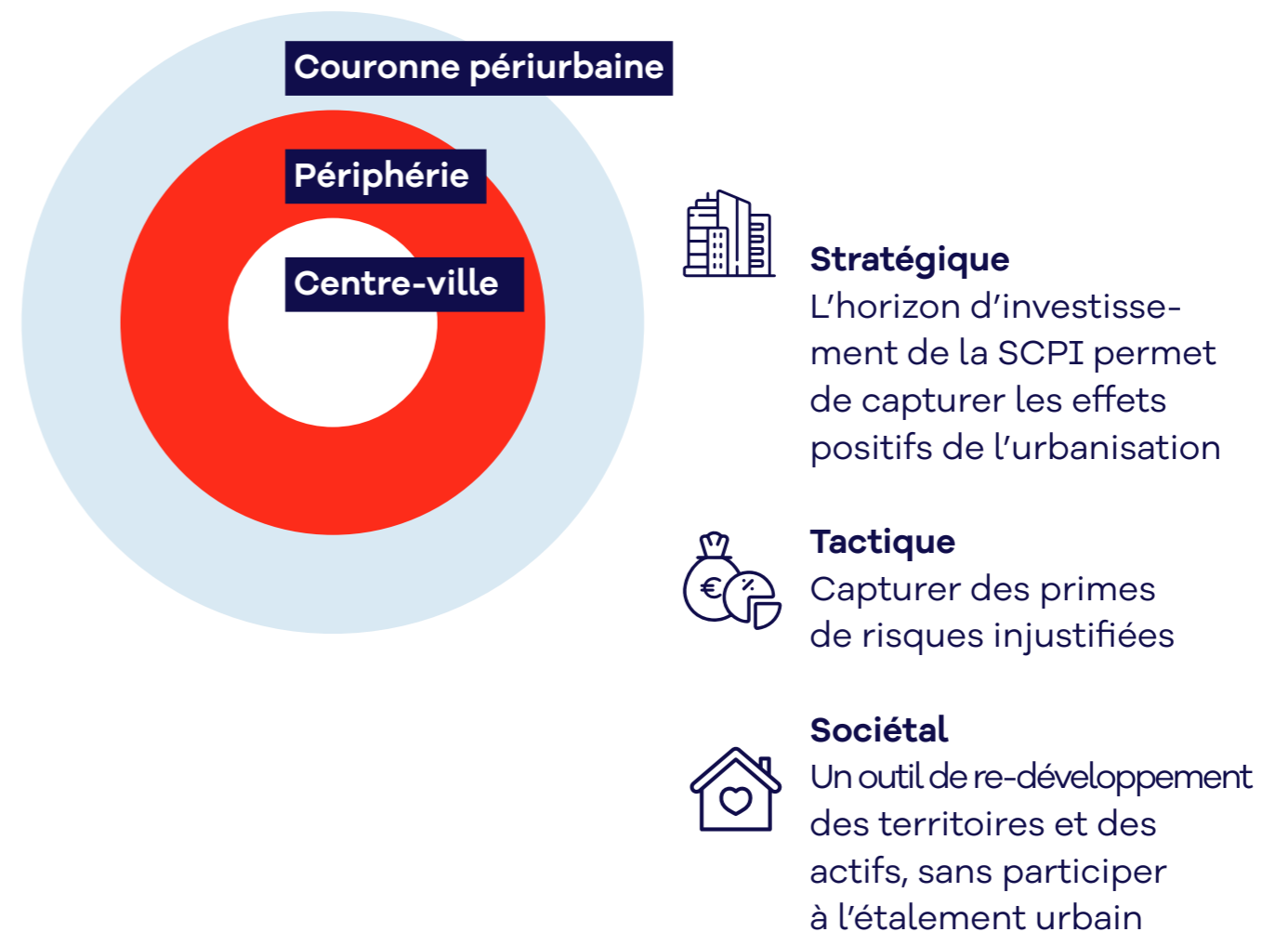
Les villes s'agrandissent par cycle et ces territoires aux portes de celles-ci pourraient être les premiers à en bénéficier.

pourquoi ces convictions géographiques

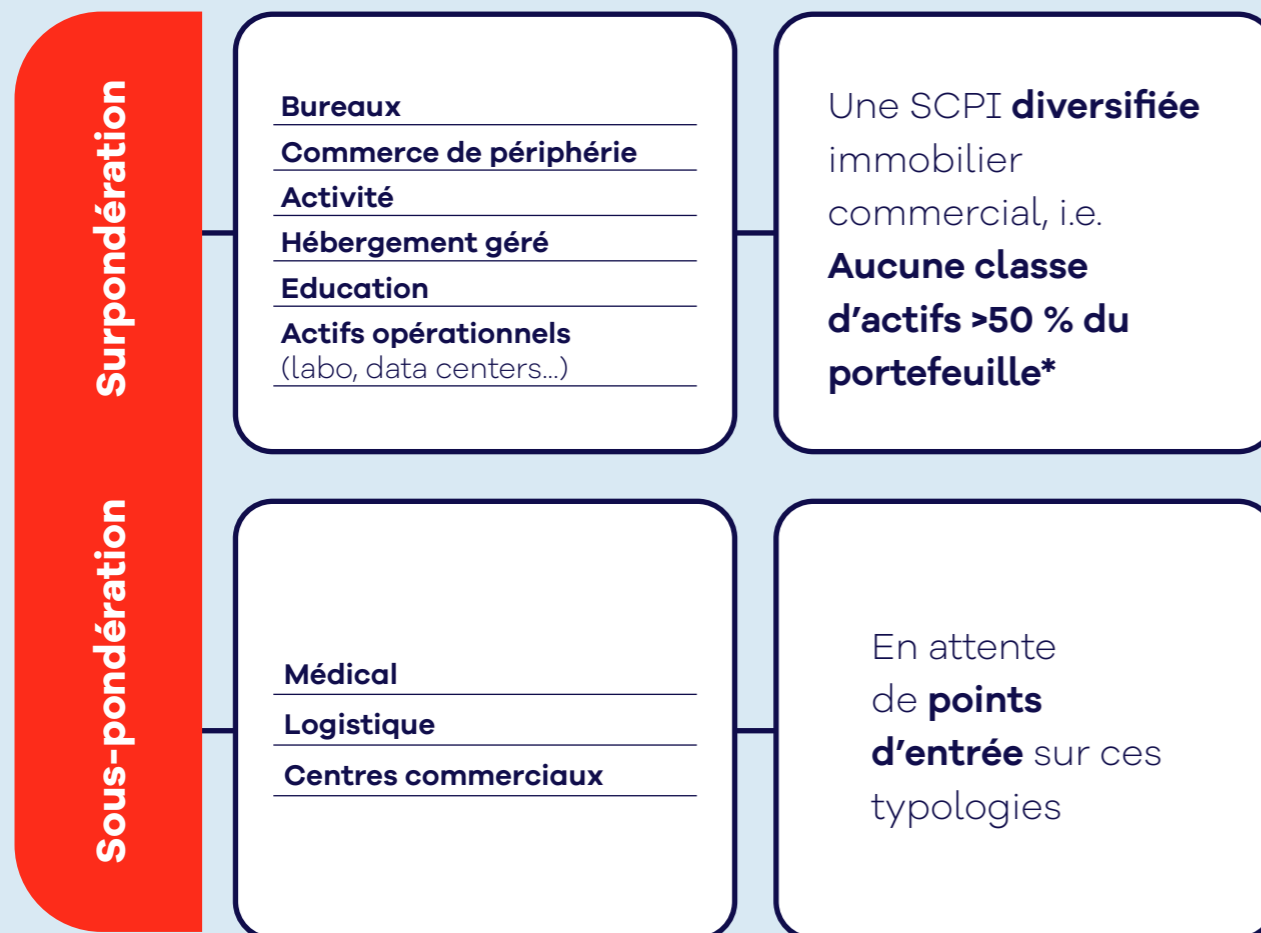
— Pourquoi une diversification européenne ?



— Choisir la périphérie plutôt que le centre ?



une allocation sectorielle opportuniste, diversifiée...



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

Outil de gestion

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

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

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

Gestion locative

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

Ce maillage international est un plus dans la gestion des immeubles et le suivi des performances.



éclairage sur les investissements

— Remake Live clôture
l'exercice 2023 investie
à plus de 99 %

Vous avez peut-être été confronté à la lenteur avec laquelle un investissement immobilier se réalise. De 3 à 6 mois peuvent se produire entre la première offre et la réalisation de la vente.

Les SCPI sont soumises aux mêmes contraintes, si ce n'est qu'elles collectent de l'épargne de façon irrégulière, sans savoir exactement le montant dont elle bénéficiera les mois suivants.

Ce décalage fait que la SCPI peut se retrouver détentrice d'importantes liquidités non investies. Même placées, elles pèsent sur les revenus générés par la SCPI et donc les dividendes potentiels qui vous sont versés. C'est ce qu'on appelle la dilution.

Pour limiter ces effets, un délai de jouissance corrige une partie de cet effet en supprimant le bénéfice des dividendes pour les nouveaux souscripteurs. Chez Remake Live, il est de trois mois pleins, dans la fourchette basse des SCPI dont la collecte est positive. Même avec ce mécanisme, il est impératif d'investir rapidement. Sans confondre vitesse et précipitation bien sûr.

Nous sommes donc satisfaits de conclure l'année sur cette note positive, car cela reflète non seulement notre engagement envers notre mission principale, qui est d'investir et de gérer les fonds, mais cela montre également que Remake Live a pleinement bénéficié des conditions d'investissement favorables de 2023.

2023, une année pleine d'opportunités pour Remake Live

2023 restera comme une année noire pour l'immobilier commercial en Europe, et en France. En cause, une remontée violente des taux qui a entraîné une dépréciation parfois très marquée de l'immobilier. À titre d'illustration, certaines capitales européennes ont assumé des baisses jusqu'à -40 % pour les immeubles de bureaux.

Certaines sociétés civiles de placement immobilier n'ont pas échappé à cette tendance, subissant des diminutions de la valeur des parts atteignant jusqu'à 20 % sur l'année 2023, accompagnées de problèmes de liquidité. Un phénomène qui n'est pas localisé à la France, mais à plusieurs pays européens.

Ces difficultés sont aussi une opportunité pour d'autres. Les fonds immobiliers, autrefois largement investis, donc concurrents de Remake Live, ont été bien moins présents en 2023. D'un autre côté,

certaines propriétés peuvent être amenés à devoir vendre, notamment sous la pression d'une banque ou des demandes de sortie des investisseurs. Moins de concurrence à l'achat et des vendeurs contraints, ce sont des conditions propices à de bonnes conditions pour les investisseurs.

Cette tendance est installée dans toute l'Europe, mais la dynamique est différente d'un pays à l'autre. Les pays les plus réactifs à la remontée des taux ont essentiellement les pays d'Europe du Nord, alors que la France et l'Allemagne ont tardé à acter les baisses de valorisation. Ce découplage des pays est probablement lié à la forme habituelle des financements (davantage à taux variable dans les pays anglo-saxons), à la transparence et la rapidité des transactions (plus importante dans ces pays) et aux méthodes d'évaluation des acteurs de l'immobilier (fréquence plus importante).

Contre cycle géographique et sectoriel

Dès l'été 2022, nous avons constaté ce phénomène et stoppé les investissements en France pour se concentrer sur l'Irlande, l'Espagne et les Pays-Bas. Puis, le Royaume-Uni. Ce n'est qu'au second semestre 2023 que Remake Live a réinvesti en France, une fois engagé le cycle des évaluations immobilières affichant des baisses, ce qui a probablement facilité les mises en vente.

Fondamentalement opportunistes, nous avons donc surpondéré ces territoires, mais aussi les actifs industriels (notamment en sale & lease back¹) et le bureau.

Même si la demande sera structurellement plus faible pour le bureau dans le futur, ce marché restera l'un des plus vastes.

Or, nous constatons une désertion injustifiée de ce segment. Des immeubles très qualitatifs, disposant de baux longs et de bonnes contreparties, sont ainsi bradés, faisant apparaître des valeurs foncières très faibles. Aller à contre-cycle, c'est aussi déceler ce type d'anomalie, et en profiter.

Près de 300 millions d'euros investis en 2023

Remake Live termine donc l'année 2023 quasiment 100 % investie alors que la capitalisation a plus que doublé. Ce sont donc 292 millions d'euros qui ont été effectivement investis en 2023, dans 12 immeubles et 7 pays.

Le taux de rendement moyen des investissements hors poche sociale s'établit à 6,88 %, en hausse par rapport à 2022, et la durée résiduelle des baux restant à courir (WALB) est de 10,6 années.

Rappelons que les performances initiales des investissements ne sont pas nécessairement le reflet de la performance long terme de la SCPI.

Julien Lamy

Directeur des investissements

Selon l'analyse de la société de gestion.

La démarche ISR de Remake Live

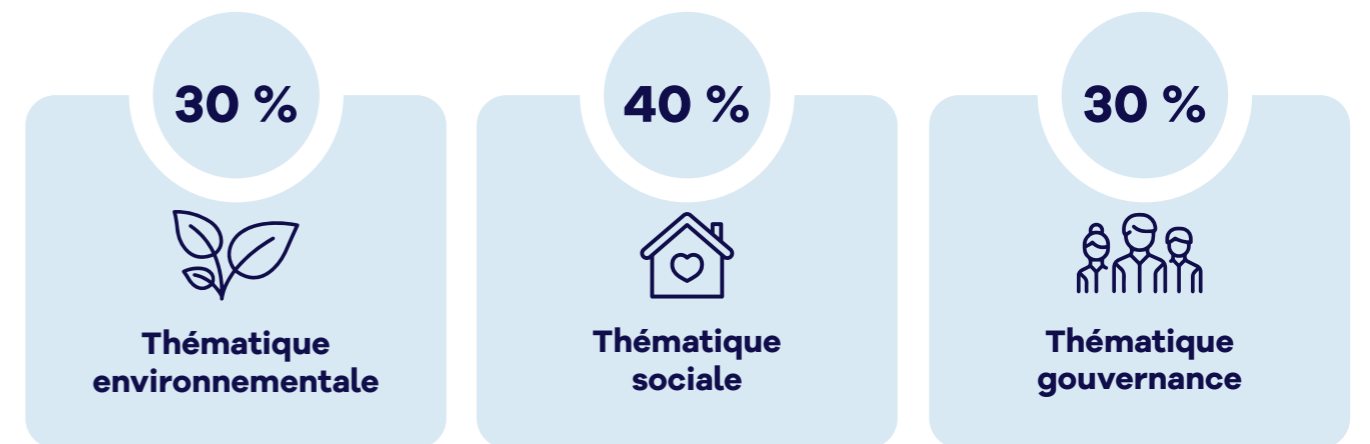


— Remake s'engage pour un développement juste et durable, tant sur un plan environnemental que social.

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

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

Des convictions récompensées



Objectifs

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

Exemples

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

Objectifs

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

Exemples

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

Objectifs

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

Exemples

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

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

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

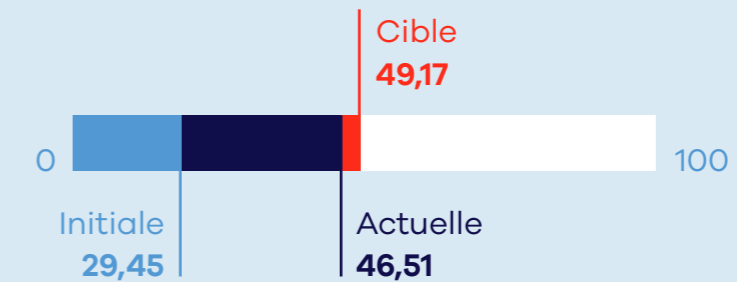
Cette évaluation sera fondée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Une notation initiale s'accompagnera d'un plan d'actions à mettre en place sur les **trois ans** à venir.

Ce plan d'action regroupe l'ensemble des démarches que Remake entreprendra afin d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, améliorer le confort des locataires, et faire adhérer les parties prenantes clés à sa démarche ESG.

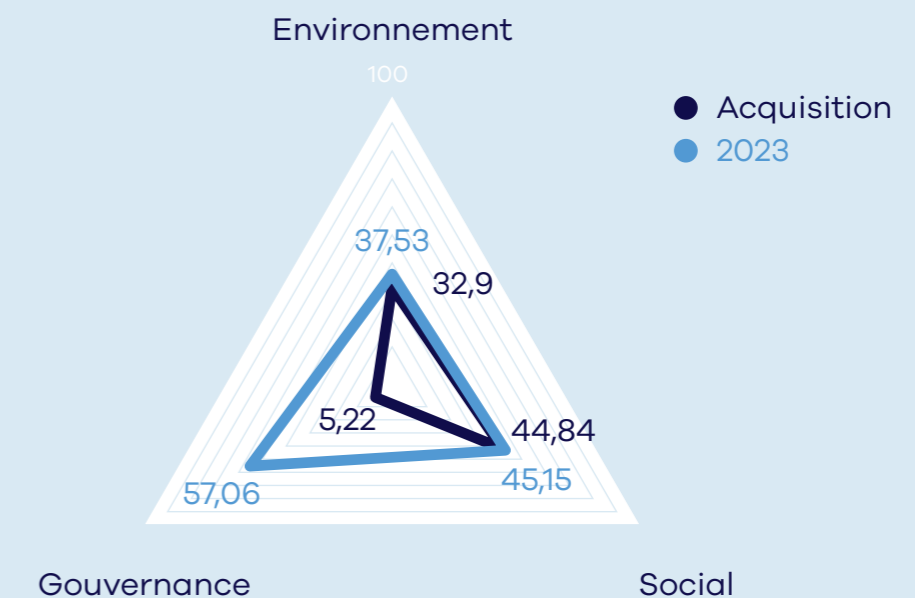
La mesure de ces actions interviendra lors de la notation annuelle des immeubles. Dans ce cadre et par souci de transparence, Remake Live publiera des reportings réguliers (trimestriels et annuels) sur sa démarche ainsi que les actions menées sur son portefeuille d'actifs.

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

— Note ESG de la SCPI Remake Live



— Note ESG par domaine



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

[Disponible ici](#)

Remake Live en quelques chiffres

Les chiffres au 31 décembre 2023

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

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

2 782

Associés

391 M€

De capitalisation

7,79 %

Taux de distribution 2023

6,48 %

Taux de distribution net de fiscalité étrangère 2022

6 %

TRI cible à 10 ans

Patrimoine au 31/12/2023



31

Immeubles

188 790 m²

Surface totale des immeubles



400,2 M€

Valeur des immeubles



8,22 ans

Durée ferme moyenne des baux
restant à courir



100 %

Taux d'encaissement des loyers



0

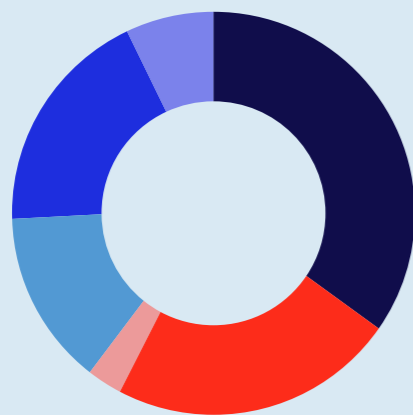
Libération (0 m²)



0

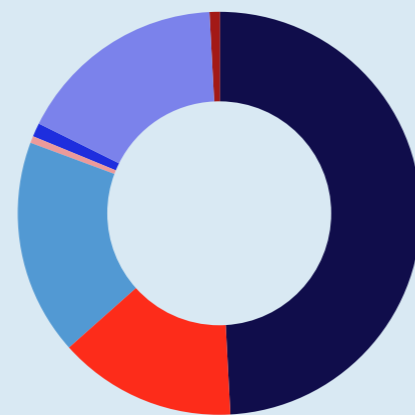
Relocation (0 m²)

— Répartition géographique



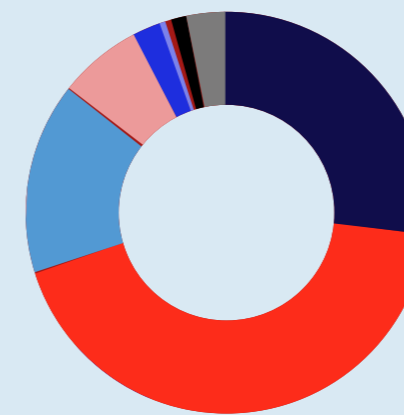
- France (35,07 %)
- Espagne (22,43 %)
- Pays-bas (2,90 %)
- Irlande (13,89 %)
- Royaume-Uni (18,63 %)
- Allemagne (6,99 %)

— Répartition sectorielle



- Bureaux (49,28 %)
- Commerces (14,60 %)
- Logistique et locaux d'activité (16,99 %)
- Alternatifs (0,76 %)
- Résidentiel (1,02 %)
- Santé & éducation (16,66 %)
- Hôtels, tourisme, loisirs (0,69 %)

— Activité locative



- Consommation discrétionnaire (26,66 %)
- Industrie (43,23 %)
- Technologie de l'information (15,76 %)
- Services de télécommunication (6,67 %)
- Services publics (2,40 %)
- Matériaux (0,30 %)
- Immobilier (0,53 %)
- Santé (1,28 %)
- Finance (3,16 %)



46

Locataires



100 %

Taux d'occupation
financier (TOF)



98,92 %

Taux d'occupation
physique (TOP)

Patrimoine social au 31/12/2023

— 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 utile socialement (par exemple, des logements sociaux).

20,14 M€

Collecte engagée dans des logements sociaux



4

Immeubles



3

Partenariats avec
des bailleurs
sociaux



118

Logements à
loyers modérés



Les acquisitions 2023



Bureaux à Blackrock Dublin

Samson House, Sweetman's Ave, Blackrock,
Dublin, A94 R599, Irlande

Pourquoi cet immeuble ?

Une 2nde **acquisition opportuniste** en Irlande dans un parc tertiaire qualitatif afin de profiter des **conditions de marché favorables pour obtenir un rendement élevé.**

Localisation recherchée dans un quartier proche de Dublin, directement reliée au centre-ville par les transports en commun (15 minutes) et à proximité de sièges d'entreprises de la tech (Meta, Google, Microsoft).

Une durée ferme moyenne des baux supérieure à 5 ans avec **des locataires diversifiés**, dont certains sont captifs (un bâtiment entièrement loué à une clinique).

[Voir la vidéo](#)

Caractéristiques



Date d'acquisition : 04/2023



Localisé à 7 km au Sud de Dublin La ville est directement desservie par les transports en commun (15 minutes du centre ville) et accueille de nombreux occupants internationaux dont Zurich, Allianz, Permanent TSB et CIT.



2 immeubles de bureaux/santé (Blocks 3, 4 et 5) construits à partir de 2007 - Surface totale de **3 700 m²/96 parkings**



Occupé à 89 % par 7 locataires (garantie locative sur le vacant de 36 mois)



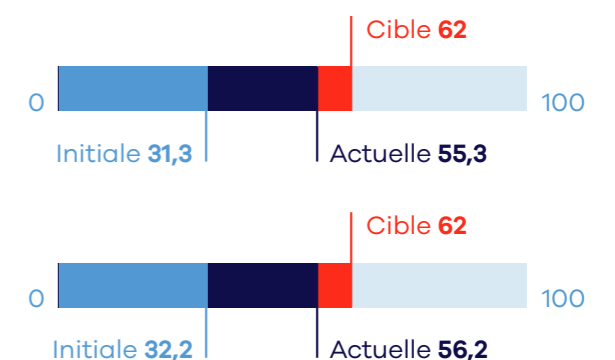
5,47 ans de WALB (durée résiduelle des baux)



Rendement AEM : **8,21 %**
Prix AEM : **14,52 M€**



Note ESG (Block 5 et Block 3 & 4)



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



Bureaux au centre de Dublin

Colonnade - 87-88 Harcourt St, Saint Kevin's,
Dublin 2, Irlande

Pourquoi cet immeuble ?

Une nouvelle acquisition opportuniste dans le cœur de Dublin qui vient renforcer notre présence en Irlande.

L'immeuble est entièrement loué à un locataire de qualité avec un bail ferme restant de près de 9 ans. Le loyer est conforme ou légèrement inférieur au loyer du marché, ce qui donne une valeur attrayante de 6 500 €/m² dans l'un des meilleurs emplacements de Dublin, où, par le passé, de telles transactions dépassaient largement les 10 000 €/m².

Le timing de ces acquisitions bénéficie d'un repricing qui nous semble excessif en comparaison à beaucoup d'autres pays européens.

Caractéristiques



Date d'acquisition : 06/2023



Localisé à Dublin 2, en plein cœur du quartier central des affaires de Dublin, l'immeuble bénéficie d'un emplacement « prime » regroupant les sièges de nombreuses sociétés internationales et de très bons accès notamment aux transports publics.



Un immeuble de bureaux entièrement restructuré en 2003
Surface totale de **4 953m²**/
45 parkings



Occupé à 100% par l'un des principaux cabinets d'avocat d'Irlande



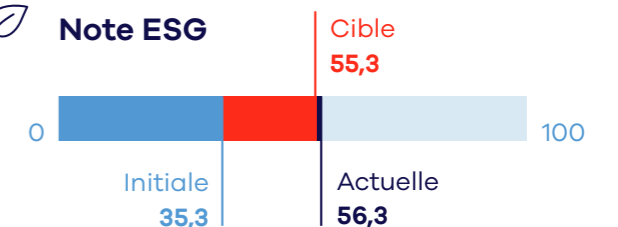
9 ans de WALB
(durée résiduelle des baux)



Rendement AEM : **6,7 %**
Prix AEM : **36,5 M€**



Note ESG



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



Life Science à Barcelone

Carrer Innovacio, 2, 08225 Terrassa,
Barcelona, Espagne

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition dans le cadre d'un sale & lease back d'un centre technologique et de recherche (« Life Science ») loué pour une durée ferme de 30 ans auprès d'une fondation créée en 1906.

Cet investissement permet de dégager une rentabilité immobilière de 7,15 % dès la première année.

La nature de ce bâtiment ainsi que la durée ferme du bail permettent de renforcer la diversification du portefeuille de Remake et ont un effet relatif sur la durée ferme moyenne du portefeuille.

Caractéristiques



Date d'acquisition : 06/2023



Localisé dans la municipalité de Terrassa (250 000 habitants), située à moins de 30 km de Barcelone. Il s'agit de l'implantation historique du locataire qui a lui-même construit cet immeuble.



Centre technologique et de recherche (« Life Science ») bâti en 2010. Surface totale de **8 535 m²/121 parkings**



Occupé à 100 % par la Fondation Leitat (fondation publique de recherche scientifique)



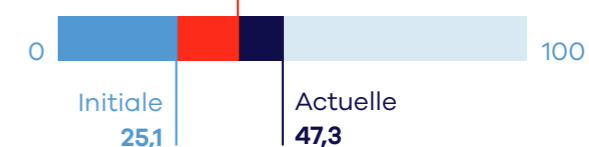
30 ans de WALB (durée résiduelle des baux)



Rendement AEM : **7,15 %**
Prix AEM : **24,5 M€**



Note ESG | Cible **38,9**



Données exprimées au moment de l'acquisition (juin 2023).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Bureaux à San Sebastian et Bilbao

Paseo Mikeletegi 3-5, San Sebastián
Parque Tecnológico de Bizkaia Edif. 501-A,
48160 Derio, Bizkaia, Espagne

Pourquoi cet immeuble ?

Opération de sale & lease back auprès de la société Ibermática, compagnie de services IT. 2 immeubles situés dans les meilleures zones tertiaires de San Sebastián et Bilbao, dans lesquels Ibermática a souhaité s'inscrire dans la durée en signant des baux de 10 années fermes.

Ces deux acquisitions permettent de dégager un rendement immobilier moyen de 7,15 % dès la première année.

Elles permettent également de renforcer la diversification du portefeuille de Remake et ont un effet relatif sur la durée ferme moyenne du portefeuille (WALB) de Remake qui atteint près de 10 ans avec cette acquisition.

Caractéristiques



Date d'acquisition : 06/2023



Portefeuille de deux immeubles de bureaux localisés au Pays basque espagnol au cœur des zones tertiaires de San Sebastián et Bilbao.



Deux immeubles de bureaux d'une surface totale de **10 904 m²** / **328 parkings**



Occupé à 100 % par Ibermática, compagnie de services IT



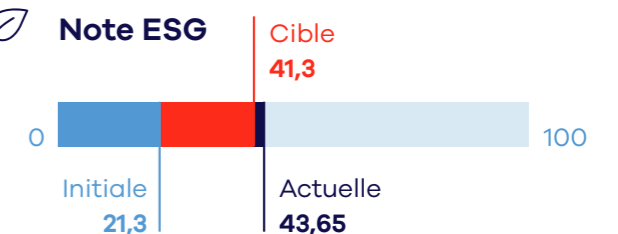
10 ans de WALB (durée résiduelle des baux)



Rendement AEM : **7,15 %**
Prix AEM : **16,8 M€**



Note ESG



Données exprimées au moment de l'acquisition (juin 2023).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Logistique & activité à Saint-Michel-sur-Orge

12 avenue Condorcet,
91240 Saint-Michel-sur-Orge, France

Pourquoi cet immeuble ?

Opération de sale & lease back auprès de la société Précision Valve, groupe industriel leader mondial des vannes aérosols, disposant d'un bail d'une durée ferme de 12 années.

L'immeuble, détenu en pleine propriété, est parfaitement adapté aux besoins de l'exploitant qui y a installé sa production industrielle et qui relocalise sur ce site sa production industrielle pour l'Europe.

Au-delà de l'activité industrielle présente sur le site, la localisation est parfaitement adaptée pour a logistique dans un pôle important.

Caractéristiques



Date d'acquisition : 06/2023



Immeuble localisé à Saint-Michel-sur-Orge, à 30 km au Sud de Paris, au sein du Parc d'activités « Le Techniparc » bénéficiant des accès autoroutiers de la N104 et de l'A6



Acquisition d'un immeuble logistique / industriel d'une surface totale de **16 989 m²** / **128 parkings**



Occupé à 100 % par Précision Valve, groupe industriel leader mondial des vannes aérosols



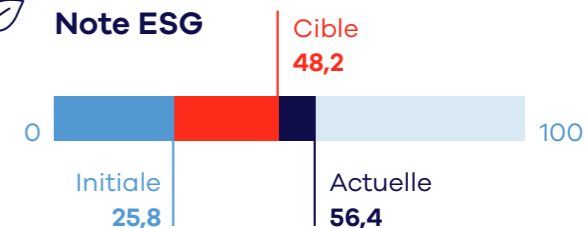
12 ans de WALB
(durée résiduelle des baux)



Rendement AEM : **6,0 %**
Prix AEM : **21,5 M€**



Note ESG



Données exprimées au moment de l'acquisition (juin 2023).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Bureaux / Commerce à Édimbourg

40 Princes Street,
Édimbourg EH2 2BY, Royaume-Uni

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition opportuniste d'un immeuble « prime » récent en plein cœur du centre-ville d'Édimbourg en Ecosse.

L'immeuble, détenu en pleine propriété, bénéficie d'excellents fondamentaux (accès aux transports en commun, plateaux flexibles et fonctionnels, excellente visibilité...) et une vue exceptionnelle sur les jardins de Princes Street, le château d'Édimbourg et la vieille ville.

Édimbourg est l'une des villes à la croissance la plus rapide du Royaume-Uni et l'une des locomotives de l'économie britannique, avec le deuxième PIB par habitant du Royaume-Uni.

Caractéristiques



Date d'acquisition : 08/2023



Immeuble localisé en plein cœur du « Rectangle d'or » d'Édimbourg regroupant les principaux centres de décisions du pays, sièges sociaux, hôtels de luxe et commerces de la ville. La gare principale et la principale ligne de tramway se situent en face de l'immeuble.



Immeuble « Grade A » construit en 2005 et rénové en 2021/2022 d'une surface totale de **7 800 m²** / **4 parkings**



Occupé à 100 % par 6 locataires, dont le « flagship » de H&M pour la ville.



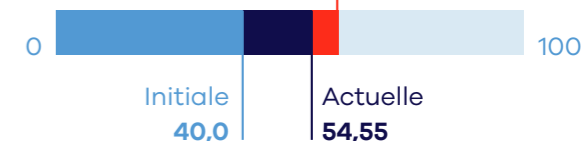
5,7 ans de WALB
(durée résiduelle des baux)



Rendement AEM : **7,7 %**
Prix AEM : **35,8 M€**



Note ESG
Cible **60,0**



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

[Voir la vidéo](#)



Education/Commerce à Londres

Spitafields House, 110-114 Middlesex Street,
London E1, Royaume-Uni

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition opportuniste d'un immeuble idéalement situé en plein cœur de La City, où le quartier financier rencontre le cœur du secteur numérique et technologique de Londres.

Une remontée des taux qui donne accès à des immeubles « prime » sur des niveaux de rendement attractifs.

Spitafields House se trouve à seulement 2 minutes à pied de la gare de Liverpool Street et du marché de Spitafields, à l'entrée de la rue piétonne Widegate Street.

Le bâtiment a été entièrement rénové en 2021 et loué pour une durée de 15 années comme campus de l'université publique de Newcastle en partenariat avec « QA Higher Education », plus grand fournisseur de formation en entreprise du Royaume-Uni. Il propose des plateaux modernes, fonctionnels et lumineux.

Caractéristiques



Date d'acquisition : 12/2023



Localisation privilégiée dans le centre de **Londres**, au cœur du quartier financier de **La City**, à proximité immédiate de la station « Liverpool Street ».



Immeuble détenu en pleine propriété et **entièrement rénové en 2021**, il représente une surface de **4 412 m² répartie sur un sous-sol, un RDC et 5 étages en superstructure.**



Occupé à 100 % : L'immeuble est occupé (i) pour 86 % des surfaces comme **campus à l'université publique « Northumbria University Newcastle »** et (ii) par un restaurant en pied d'immeuble pour les surfaces restantes.



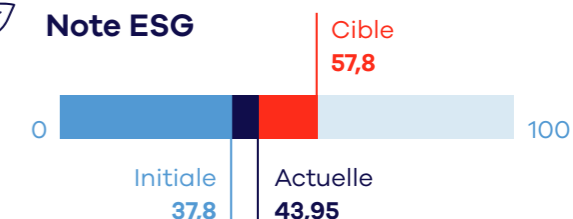
8 ans de WALB
(durée résiduelle des baux)



Rendement AEM : **7,1 %**
Prix AEM : **42,8 M€**



Note ESG



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

[Voir la vidéo](#)



Activité à Pays-Bas

Europark Allee 1, Coevorden,
Allemagne (90 %) et Pays-Bas (10 %)

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition d'un important site de fabrication et de stockage localisé stratégiquement pour le locataire à cheval sur la frontière de l'Allemagne et des Pays-Bas.

Les bâtiments sont tous de constructions récentes et sont loués pour une durée ferme de 15 ans à un des leaders de mobilier de jardin en Europe.

La rentabilité immobilière de 6,8 % dès la première année, la durée ferme de 15 années du bail ainsi que l'usage des bâtiments viennent renforcer le portefeuille de Remake sur ces 3 aspects.

Caractéristiques



Date d'acquisition : 11/2023



Localisé stratégiquement pour le locataire à cheval sur la frontière germano-hollandaise. Les entrepôts sont tous deux desservis par une autoroute à proximité.



Site regroupant 9 entrepôts de stockage/logistique pour une surface totale de **61.000 m²** sur un foncier d'une surface totale de 200.130 m²



Occupé à 100% par TuindecO, un des leaders dans le mobilier de jardin en Europe



15 ans de WALB
(durée résiduelle des baux)



Rendement AEM : **6,8 %**
Prix AEM : **29,6 M€**



Note ESG Cible **46,2**



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



Bureaux à Massy

102 avenue de Paris – 91300 Massy, France

Pourquoi cet immeuble ?

Livré en 2005, régulièrement entretenu, l'immeuble est entièrement loué auprès de Safran, leader mondial de l'aéronautique, suite au renouvellement en 2022 de son bail pour une durée ferme de 9 années.

Le locataire a une empreinte territoriale très marquée avec une présence à Massy depuis plus de 75 ans sur plusieurs sites.

Avec cette acquisition, nous revenons en France dans des conditions de taux de rendement que nous jugeons désormais attractives, et ce, sans compromis sur les fondamentaux immobiliers.

Caractéristiques



Date d'acquisition : 10/2023



Immeuble localisé en plein cœur du pôle tertiaire de Massy à proximité immédiate du hub de transport de Massy Palaiseau (TGV, RER B et C, T12, M18 du Grand Paris Express en construction et l'autoroute A10).



Immeuble détenu pleine propriété construit en 2005 et régulièrement entretenu d'une surface totale de **14 500 m²**/
399 parkings



Occupé à 100 % par SAFRAN, leader mondial de l'aéronautique



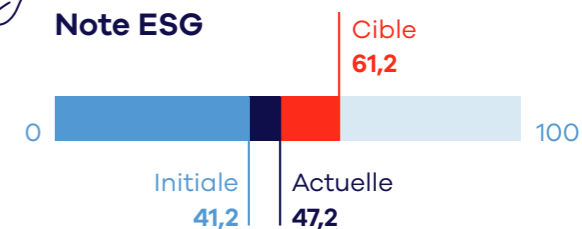
8 ans de WALB (durée résiduelle des baux)



Rendement AEM : **6,75 %**
Prix AEM : **66,5 M€**



Note ESG



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



Hôtel d'hébergement d'urgence à Achères

1 avenue des Droits de l'Homme,
78260 Achères

Pourquoi cet immeuble ?

Livré en 1991, l'hôtel a été régulièrement entretenu car il a été exploité par des enseignes nationales. Il bénéficie d'un format idéal pour de l'hébergement d'urgence : il est dans une zone pavillonnaire, proche de Paris et bénéficie de nombreuses chambres fonctionnelles ainsi qu'un lieu de vie commun.

L'exploitant se définit comme un « hôtelier solidaire » et dispose d'une expérience solide dans le domaine car exploite à ce jour 10 sites soit un total de 700 lits depuis plus de 15 années.

Avec cette acquisition, Remake apporte sa première pierre à l'édifice de l'hébergement d'urgence dans une zone tendue.

Caractéristiques



Date d'acquisition : 11/2023



Hôtel localisé à Achères (78) en bordure de la ville de Poissy. Il est situé entre une zone pavillonnaire et le site Stellantis (RER A « Achères ville », bus 05, A2 « Chêne feuillu »)



Un bâtiment en pleine propriété à usage d'hôtel comprenant **48 chambres** avec une réception, services et dépendances ainsi qu'un logement de 170 m² situé à l'étage.



Occupé à 100 % par OLINE, acteur reconnu dans l'hébergement d'urgence



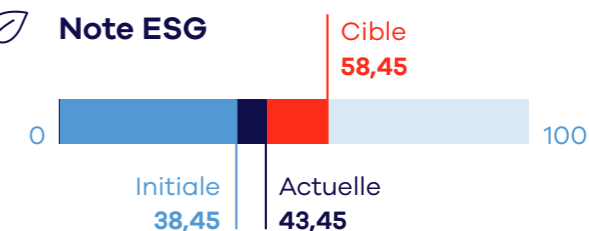
10 ans de WALB (durée résiduelle des baux)



Rendement AEM : **3,25 %**
Prix AEM : **2,76 M€**



Note ESG



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

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

éléments financiers

Au 31 décembre 2023

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	22,26		6,58		0,76
PROVINCE	2,34		0,52	1,02	1,58
DOM-TOM					
ETRANGER	24,31	14,97	9,88		15,77
TOTAL	48,91	14,97	16,99	1,02	18,12

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
N-4						
N-3						
N-2	17 716 800,00	21 307 950	118 112,00	134		180,00
N-1	89 072 850	116 356 980	593 819	387		200,00
N	287 850 000	383 478 408	1 919 000	2 735		204,00

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
N-4					
N-3					
N-2					
N-1					
N	96	0,01			817

Évolution du prix de la part

Année	Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} jour de l'exercice comptable (en euros)	Dividende versé au titre de l'année	Dividende unitaire	Rentabilité de la part (en %) (1)	Report à nouveau cumulé par part (en euros) (2)
28/02/2022	180,00				
31/12/2022	200,00	1 764 337,68	12,96	6,48	2,65
31/12/2023	200,00	12 504 720,60	12,96	6,48	4,03

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

(2) Le calcul du RAN par part est fait sur le nombre de parts en jouissance à fin décembre 2023.

Emploi des fonds durant l'exercice

Année	N-1	Exercice	N
Fonds collectés	116 356 980,00	267 121 428,00	383 478 408,00
+ Plus et Moins Values sur cessions d'immeubles			
- Achat d'immeubles	- 115 262 591,79	-274 672 567,39	-389 935 159,18
- Achat de titres	- 1 035 000,00		-1 035 000,00
- Comptes courants	- 3 960 168,82	-7 317 814,70	-11 277 983,52
- Indemnités d'immobilisations versées	- 643 119,71	-492 500,00	-1 135 619,71
- Frais d'acquisition des immobilisations	- 12 015 225,01	-30 820 108,78	-42 835 333,79
- Commission de souscription			
- Reconstitution du RAN	- 940 569,13	4 463 939,55	3 523 370,42
+ Emprunts	19 215 000,00	43 348 000,00	62 563 000,00
SOMMES RESTANTES A INVESTIR	1 715 305,54	1 630 376,68	3 345 682,22

Évolution par part des résultats financiers

Année	28/02/2022	% du total des revenus	31/12/2022	% du total des revenus	31/12/2023	% du total des revenus
Revenus						
Recettes locatives brutes			13,41	100 %	20,61	93 %
Produits financiers avant					1,53	7 %
Prélèvement libératoire						
Produits divers	0,06	100 %				
TOTAL REVENUS	0,06	100 %	13,41	100 %	22,41	100 %

Charges

Commission de gestion			1,90	34 %	3,06	32 %
Autres frais de gestion	0,08	59,00 %	2,88	52 %	5,56	59 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						
Ch. locat. non récupérées	0,06	41,00 %	0,54	10 %	0,24	3 %
Sous total ch. externes	0,13	100,00 %	5,32	96 %	8,86	94 %
Amortissements nets						
Patrimoine						
Autres			0,20	4 %	0,19	2 %
Provisions nettes						
Pour travaux					0,37	4 %
Autres					0,01	0 %
Sous total ch. internes			0,20	4 %	0,57	6 %
TOTAL CHARGES	0,13	100,00 %	5,52	100 %	9,42	100 %
RESULTAT COURANT	- 0,08	- 142,00 %	7,89	59 %	12,72	57 %

Variation report à nouveau	- 0,08	- 142,00 %	2,15	16 %	-0,24	-1 %
Variation autres réserves						
Revenus distribués avant prélèvement libératoire			5,74	43 %	12,96	59 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire					9,07	

Note : les calculs sont réalisés sur le nombre de parts en jouissance moyen sur 2023.

transparisation des comptes

Actifs immobiliers détenus

Types d'actifs	Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	Prix d'acquisition à l'acte hors droit	Valeur estimées du patrimoine
Bureaux	59 696,74	197 080 472,24	195 741 196,72
Commerces	21 846,74	58 893 898,05	59 907 356,84
Résidentiel	1 762,32	4 860 911,60	4 092 225,00
Logistique et locaux d'activités	88 433,58	66 614 303,28	67 977 625,11
Hôtels, tourisme, loisirs	950,00	2 760 000,00	2 760 000,00
Santé et éducation	13 910,49	66 490 387,75	66 691 913,00
Alternatifs	1 755,00	2 888 123,97	3 047 805,05
TOTAL DU PÉRIMÈTRE	188 354,87	399 588 096,90	400 218 121,71

Financements mis en place

Types d'actifs	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	62 563 000		62 563 000
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

Résultats retenus en pourcentage de détention

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	21 259 676	273	21 259 949
Charges non récupérables	97 285	273	97 558
Travaux non récupérables et gros entretien			
Impact des douteux			
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	- 2 947 762		- 2 947 762
Autres charges d'exploitation	- 3 589 425	- 23 062	- 3 612 487
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	- 1 692 678		- 1 692 678
Autres charges financières	- 16 162		- 16 162
Produits financiers	1 916 787		1 916 787
Composants du résultat financier			
Résultat exceptionnel			

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	21	81	18	13	23	156
Montant total des factures concernées (TTC)	- 1 879 370,61	773 783,74	9 436,32	1 063,80	- 4 350,23	- 1 099 436,98
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	- 7,94 %	3,27 %	0,04 %		- 0,02 %	- 4,64 %
% 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	110	38	23	41	84	296
Montant total des factures concernées (TTC)	- 559 183,50	555 210,60	- 182 681,74	- 255 935,25	658 594,31	216 004,42
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)	- 2,19 %	2,18 %	- 0,72 %	- 1,00 %	2,58 %	0,85 %

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

Nombre de factures exclues

Montant total des factures exclues (HT)

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

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement

Délais contractuels : 30 jours fin de mois

Valeur de parts

Nombre de parts au 31/12/2023	593 819,00
Souscriptions 2022 (en euros) du 01/03/2022 au 31/12/2022	116 356 980,00
Souscriptions 2023 (en euros) du 01/01/2023 au 31/12/2023	267 121 664,00
Total Souscriptions au 31/12/2023	383 478 644
Nombre de parts	1 919 000

En €	Valeur globale	Valeur par part
Capital	287 850 000,00	
Prime d'émission ou de fusion	95 628 408,00	
Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion	-48 362 846,99	
Plus ou moins-values		
Report à nouveau	5 555 068,90	
Résultat	13 137 607,09	
Distribution	- 12 504 720,60	
VALEUR COMPTABLE	341 303 516,40	177,85
Immobilisations	389 457 426,30	
Immobilisations en cours	1 512 732,88	
Provision gros entretien	354 450,00	
Expertise hors droits	389 795 612,46	
Valorisation immobilisations financières	- 579 600,00	
Autres comptes de régularisation	1 061 552,58	
Valorisation autres comptes de régularisation	1 285 355,89	
VALEUR DE RÉALISATION	340 127 622,99	177,24
+ Frais d'acquisition	49 991 046,95	
+ Commission de souscription 0,00 % HT		
VALEUR DE RECONSTITUTION	390 118 669,94	203,29

177,85 €

Valeur comptable

177,24 €

Valeur de réalisation

203,29 €

Valeur de reconstitution

Valeur de réalisation

Valeur à laquelle tous les biens immobiliers de la SCPI pourraient être vendus, à laquelle il faut ajouter la valeur nette des autres actifs comme la trésorerie.

Valeur de reconstitution

Valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine (frais d'acte, commission, etc.) à l'identique.

rapport sur la conformité et le contrôle interne

Organisation du dispositif de 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 pour but 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.

17,39 %

Taux d'endettement de Remake Live au 31 décembre 2023 dont 15,32 % bancaire et 2,08 % VEFA

Indicateurs de levier AIFM :

120,10 %

Levier méthode de l'engagement

117,67 %

Levier de méthode brute

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre :

- l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement et
- la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition tient compte de la valeur nette d'inventaire, de l'endettement et des instruments dérivés. L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés. L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change. Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.

Politique de rémunération

Dans le cadre de ses politiques, Remake Asset Management s'est doté d'une politique de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs, basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique est contrôlée et révisée annuellement. Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, il est précisé que la politique de rémunération de la société de gestion se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs et sont attribuées annuellement sur la base de critères spécifiques et des objectifs individuels résultant de critères financiers et non financiers et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annualisés.

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par Remake Asset Management à l'ensemble de son personnel (soit 15 collaborateurs au 31 décembre 2023) s'est élevé à 1 969 784 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Remake Asset Management sur l'exercice : 996 101 euros, soit 50,57 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables versées par Remake Asset Management sur l'exercice : 973 683 euros, soit 49,43 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme.

rapport du commissaire aux comptes

sur les comptes annuels

REMAKE LIVE

Société civile
de placement immobilier
à capital variable

Siège social

2 rue Washington,
75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31
décembre 2023

À l'assemblée générale de la société Remake Live,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société REMAKE LIVE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

mée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son

jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la

continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Paris La Défense,
KPMG S.A.

— **Nicolas Duval-Arnauld**
Associé

rapport spécial du commissaire aux comptes

sur les conventions réglementées

REMAKE LIVE

Société civile
de placement immobilier
à capital variable

Siège social

2 rue Washington,
75008 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale
d'approbation des comptes
de l'exercice clos
le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale
de la société Remake Live.

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

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

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'organe délibérant.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

Avec la société de gestion REMAKE Asset Management :

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

- Une **commission de gestion**, fixée à 15 % hors taxes (soit 18 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) :
 - des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI, diminués des

éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés) ;
- des autres produits encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de €2 947 761,77.

- Une **commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers** fixée à 4,17 % hors taxes (soit 5 % toutes taxes comprises) du prix d'acquisition ou de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette commission sera facturée à la SCPI, ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant. En cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées, telle que retenue dans le cadre de la transaction, en quote-part de détention par la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission d'acquisition de €11 502 438,53, dont €11 387 346,53 imputée sur la prime d'émission et €115 092,00 facturés à la SCI REMAKE SOCIAL. Aucune commission de cession d'actifs n'a été comptabilisée.

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux de €44 929,86.

- Une **commission sur réalisation des parts sociales** s'établissant comme suit :
 - afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de €150 hors taxes (soit €180 toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par type d'opération ;
 - afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de €150 hors taxes (soit €180 toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de retrait de €816,65.

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 12 juin 2024

#1 Rapport Général

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de REMAKE LIVE clos le 31 décembre 2023.

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

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

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

Conseil de Surveillance

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

La composition du Conseil est la suivante :

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

M. Erwann DAUVILLIERS

M. Richard DEGIOANNI

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

M. Guillaume HUBLLOT

La société **SURAVENIR**
représentée par
M. Francois-Regis BERNICOT

La société **SPIRICA**
représentée par **M^{me}. Anaïd Chahinian**

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

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

98,92 %

Taux d'occupation physique

100 %

Taux d'occupation financier

Collecte et marché des parts

Au 31 décembre 2023, la SCPI justifie de 391 millions de capitalisation et comporte 2 782 associés en très nette progression par rapport à la clôture du 31 décembre 2022. Nous prenons acte que de faibles retraits (96 parts soit 19 584 euros) ont eu lieu mais qu'aucune part n'est en attente de retrait.

Patrimoine et gestion locative

Le patrimoine de REMAKE LIVE se compose de 31 immeubles au 31.12.2023 représentant 400,2 millions d'euros en valeurs hors droits des immeubles et 188 790 m² dont 4 immeubles dans la poche sociale.

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

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

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

REMAKE LIVE est aujourd'hui présente en France, Espagne, Pays-Bas, Irlande, Allemagne et UK. Ces deux derniers pays ont été ouverts en 2023. L'allocation sectorielle majeure est le bureau mais le conseil de surveillance note la volonté de la société de gestion à ne pas dépasser les 50 %.

Compte tenu de ces acquisitions, le taux d'occupation physique (TOP) est de 98,92 % et le taux d'occupation financier (TOF) de 100 %.

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

Comptes annuels et distribution du résultat

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

La durée du troisième exercice social court du 1^{er} janvier 2023 au 31/12/2023.

Le résultat net de votre SCPI est un bénéfice de 13 137 607,09 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui s'établit à 12,96 € par part étant précisé que 12 acomptes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé pour un montant total 12 504 750,60 €.

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter le solde du résultat de l'exercice, soit la somme de 632 886,49 €, au report à nouveau.

Le Conseil prend note et salue l'excellente performance affichée par REMAKE LIVE avec un taux de distribution 2023 de 7,79% soit 6,48% net de fiscalité étrangère.

Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 21 mai 2024 résultat des expertises immobilières réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, servant à déterminer le prix de souscription et le prix de retrait des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2023 à :

- Valeur nette comptable : 341 303 516,40 €, soit 177,85 € par part,
- Valeur de réalisation : 340 127 622,99 € soit 177,24 € par part,
- Valeur de reconstitution : 390 118 669,94 € soit 203,29 € par part.

Point ISR

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

30 %

Thématique environnementale

40 %

Thématique sociale

30 %

Thématique gouvernance

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

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

Nous avons pu prendre connaissance des actions d'amélioration mises en œuvre par la Société de Gestion qui passe par l'arrivée de véritables experts à même d'accompagner Remake Live :

- Wild Trees : être accompagné de manière cohérente sur notre stratégie ESG
- Squaresense : fiabiliser la collecte de données énergétiques (plateforme SAAS)

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 dernier exemple en date est fourni par l'acquisition de l'hôtel d'urgence à Achères (78) comprenant 48 chambres. Au 31 décembre 2023, la poche sociale comprend 4 actifs.

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

Conclusion

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

Pour le Conseil de Surveillance**— Lusignan**

Représentée par son Président
Monsieur Paul GUADAGNIN

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

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

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

Conclusion

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

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

Nous avons été informés de la proposition faite par la Société de Gestion de modifier le montant du capital social maximum statutaire tel qu'il figure à l'article 6 des statuts pour le porter de 500 millions d'euros à un milliard d'euros. Il apparaît nécessaire et pertinent de relever ce seuil afin de faire face aux prochaines collectes potentielles et d'accompagner le développement de la SCPI.

Nous avons en outre été informés de la proposition faite par la Société de Gestion de supprimer la commission de cession perçues par la Société de Gestion en cas de mutation ou de cession de gré à gré des parts sociales et de modifier en conséquence les statuts.

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

Nous avons enfin été informés de la proposition de la Société de Gestion visant à mettre en cohérence la Note d'Information avec les statuts quant à la zone d'investissement en Europe (pays de l'OCDE). Nous n'avons aucune objection à apporter plus de clarté et de précision dans la politique d'investissement de la SCPI et d'assurer la cohérence requise dans la documentation réglementaire.

Conclusion

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

ordre du jour de l'assemblée générale mixte

du 12 juin 2024

REMAKE LIVE

Société civile
de placement immobilier
à capital variable

Siège social :

2 rue Washington,
75008 Paris

910 202 688 RCS PARIS

Ci-après la « Société »

À titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2023 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2023,
- 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.

À titre extraordinaire

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion,
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance,
- Augmentation du capital social maximum statutaire et modifications corrélatives de l'article 6 des statuts et de la Note d'Information,
- Suppression de la commission de cession en cas de mutation ou de cession de gré à gré et modifications corrélatives de l'article 14.3 des statuts,
- Alignement de la Note d'Information sur les statuts quant à la zone d'investissement de la SCPI (pays membres de l'OCDE)
- Pouvoirs en vue des formalités.

texte des résolutions de l'assemblée générale mixte

du 12 juin 2024

REMAKE LIVE

Société civile
de placement immobilier
à capital variable

Siège social :

2 rue Washington,
75008 Paris

910 202 688 RCS PARIS

Ci-après la « Société »

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

approuve dans tous leurs développements les dits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 13 137 607,09 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

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

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

Troisième résolution

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

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2023 à la somme de 287 850 000,00 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice, la variation nette du capital ressort à 198 777 150,00 €, le capital étant passé de 89 072 850,00 € à 287 850 000,00 € au cours de l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Cinquième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Sixième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

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

- Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2023 de : **13 137 607,09 €**
- Le report à nouveau de : **1 091 129,35 €**
- Augmentée de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : **4 463 939,55 €**
- Constitue un solde distribuable : **18 692 675,99 €**

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : **12 504 720,60 €**
Soit : **12,96 €** par part de la SCPI en pleine jouissance, dont le montant des acomptes déjà versés aux associés pour un montant de **12 504 720,60 €**
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : **632 886,49 €**
- Portant ainsi le compte « report à nouveau » à : **6 187 955,39 €**

Septième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2023 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

Valeur nette comptable : 341 303 516,40 €, soit 177,85 € par part,

Valeur de réalisation : 340 127 622,99 €, soit 177,24 € par part,

Valeur de reconstitution : 390 118 669,94 €, soit 203,29 € 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 2024.

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.

À titre extraordinaire

Neuvième résolution

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

approuve l'augmentation du capital social maximum statutaire pour le porter à 1 000 000 000 d'euros

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

« **ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL**
(...)

- **Capital social maximum**

Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à un milliard (1.000.000.000) d'euros, hors prime d'émission. Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Dixième résolution

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

approuve la suppression de la commission de cession perçues par la Société de Gestion en cas de mutation ou de cession de gré à gré des parts sociales

décide en conséquent de modifier l'article 14.3 des statuts désormais rédigé comme suit:

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

14.3 Commission de cession des parts

La Société de Gestion **ne** percevra **pas** une commission de cession de parts en cas de cession de gré à gré, de décès ou de cession à titre gratuit.

~~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 cent cinquante (150) euros HT (soit cent quatre-vingts (180) euros TTC 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 aura également droit à une somme forfaitaire de cent cinquante (150) euros HT (soit cent quatre-vingts (180) euros TTC au taux de TVA en vigueur), par type d'opération.~~

Les droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi du prix de l'acte de cession à la Société de Gestion.

~~Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits.»~~

Le reste de l'article demeure inchangé.

décide que la modification de la rémunération concernant les commissions susmentionnées est applicable à compter du 1er juillet 2024.

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

Onzième résolution

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

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

décide de mettre à jour la Note d'Information et de l'harmoniser avec les statuts quant à la zone d'investissement de la SCPI qui concerne la France et l'Europe (pays membres de l'OCDE)

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

Douzième résolution

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

03.

Comptes
annuels



état du patrimoine

au 31/12/2023 — SCPI REMAKE LIVE

en €	31/12/2022		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - Placements immobiliers				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	114 182 040,86	121 185 000,00	388 422 426,30	389 795 612,46
Immobilisations en cours	1 723 670,64		2 648 352,59	1 135 619,71
Sous-total 1 Immobilisations locatives	115 905 711,50	121 185 000,00	391 070 778,89	390 931 232,17
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien				
Provision pour risques et charges				
Sous-total 2 Provisions liées aux placements immobiliers			- 354 450,00	- 9 459,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provision pour risques et charges				
Sous-total 3 Titres financiers contrôlés	1 035 000,00	320 850,00	1 035 000,00	- 579 600,00
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	116 940 711,50	121 505 850,00	391 741 869,89	390 342 173,17

en €	31/12/2022		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
2 - Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	3 960 168,82	3 960 168,82	11 277 983,52	11 277 983,52
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte et créances rattachées				
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 960 168,82	3 960 168,82	11 277 983,52	11 277 983,52

3 - Actifs d'exploitation

1 - Actifs immobilisés

Associés capital souscrit non appelé

Immobilisations incorporelles

Immobilisations financières autres que les titres de participations

Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations

Sous-total 1
Actifs immobilisés

2 - Créances

Locataires et comptes rattachés

Provision pour dépréciation des créances

Autres créances

Fournisseurs débiteurs	206 573,94	206 573,94	1 251 136,94	1 251 136,94
Etat et autres collectivités	1 554 418,86	1 554 418,86	5 263 985,69	5 263 985,69
Associés opération sur capital	99 730,00	99 730,00	11 589,54	11 589,54
Créances sur immobilisations				
Autres débiteurs	202 826,55	202 826,55	2 321 836,01	2 321 836,01

Sous-total 2
Créances

en €	31/12/2022		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placements				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 284 898,77	4 284 898,77	8 266 323,31	8 266 323,31
Sous-total 3 Valeurs de placements et disponibilités	4 284 898,77	4 284 898,77	8 266 323,31	8 266 323,31
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	7 649 455,26	7 649 455,26	18 215 751,03	18 215 751,03

4 - Passifs d'exploitation

1 - Provisions pour risques et charges

2 - Dettes

Dettes financières - 20 958 970,44 - 20 958 970,44 - 65 800 873,94 - 65 800 873,94

Dettes d'exploitation - 807 094,58 - 807 094,58 - 1 057 551,23 - 1 057 551,23

Dettes diverses -2 562 779,57 - 2 562 779,57 - 12 601 761,65 - 12 601 761,65

Dettes sur immobilisations	- 19 800,00	- 19 800,00	- 1 115 420,37	- 1 115 420,37
Locataires créditeurs	- 44 857,78	- 44 857,78	- 3 414 580,88	- 3 414 580,88
Associés opération sur capital	- 1 042 245,20	- 1 042 245,20	- 4 930 730,65	- 4 930 730,65
Dettes fiscales	- 629 071,83	- 629 071,83	- 3 141 029,75	- 3 141 029,75
Autres créditeurs	- 826 804,76	- 826 804,76		

Sous-total 2
Dettes - 24 328 844,59 - 24 328 844,59 - 79 460 186,82 - 79 460 186,82

TOTAL IV - ACTIFS D'EXPLOITATION - 24 328 844,59 - 24 328 844,59 - 79 460 186,82 - 79 460 186,82

comptes de résultat

au 31/12/2023 — SCPI REMAKE LIVE

en €	31/12/2022		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
5 - Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	5 250,58	5 250,58	109 738,73	109 738,73
Autres comptes de régularisation	359 469,49	798 636,93	1 061 552,58	1 285 355,89
Produits constatés d'avance	- 93 895,85	- 93 895,85	- 1 643 192,53	- 1 643 192,53
TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF	270 824,22	709 991,66	-471 901,22	-248 097,91

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	104 492 315,21	341 303 516,40
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	109 496 621,15	340 127 622,99

en €	31/12/2022		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
1 - Produits immobiliers				
Loyers	3 027 246,59		19 760 742,08	
Charges facturées	1 040 929,07		1 498 934,20	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes			9 600,00	
Reprises de provisions				
Transferts de charges immobilières	6 997 768,20		20 213 170,32	
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS		11 065 943,86		41 482 446,60
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	985 263,06		1 386 981,81	
Travaux de gros entretien				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretien			354 450,00	
Dotations aux amortissements et provision de placement immobiliers	45 730,51			
Autres charges immobilières	7 351 158,65		20 310 455,24	
Dépréciation des titres des participations contrôlées				
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES		8 382 152,22		22 051 887,05
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		2 683 791,64		19 430 559,55

en €	31/12/2022		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissement d'exploitation				
Reprise de provision d'exploitation				
Reprises de provisions pour créances douteuses				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	5 120 456,81		11 618 660,96	
Autres produits	1,46		4,93	
TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION		5 120 458,27		11 618 665,89
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion	5 209 850,51		14 335 924,95	
Charges d'exploitation de la société	670 302,08		3 589 425,11	
Diverses charges d'exploitation	1,35		14,26	
Dotations aux amortissements d'exploitation			184 742,90	
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses				
TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION		5 880 153,94		18 110 107,22
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		- 759 695,67		- 6 491 441,33

en €	31/12/2022		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
			1 916 787,34	
Reprises de provisions sur charges financières				
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS				1 916 787,34
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
			1 692 677,83	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières				
			16 161,64	
Dotation aux provisions sur charges financières				
			9 459,00	
Dépréciations				
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES				1 718 298,47
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)				198 488,87

en €	31/12/2022		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprises de provisions exceptionnelles				
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS				
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES				
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)				
RESULTAT NET (A+B+C+D)				13 137 607,09
		1 924 095,97		13 137 607,09

tableau de variation des capitaux propres

au 31/12/2023 — SCPI REMAKE LIVE

en €	Situation d'ouverture 01/01/2023	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Capital				
Capital souscrit	89 072 850,00		198 777 150,00	287 850 000,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 Capital	89 072 850,00		198 777 150,00	287 850 000,00
2 - Prime d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	27 284 130,00		68 344 278,00	95 628 408,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion	- 12 955 794,14		- 35 407 052,85	- 48 362 846,99
Sous-total 2 Prime d'émission	14 328 335,86		32 937 225,15	47 265 561,01
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée				
Réserves				
Report à nouveau	931 371,06		4 623 697,84	5 555 068,90
Résultat en instance d'affectation		159 758,29	- 159 758,29	
Sous-total 3 Autres capitaux propres	931 371,06	159 758,29	4 463 939,55	5 555 068,90
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	1 924 095,97	- 1 924 095,97	13 137 607,09	13 137 607,09
Acomptes sur distribution	- 1 764 337,68	1 764 337,68	- 12 504 720,60	- 12 504 720,60
Sous-total 4 Résultat de l'exercice	159 758,29	- 159 758,29	632 886,49	632 886,49
TOTAL GÉNÉRAL	104 492 315,21		236 811 201,19	341 303 516,40

annexes des comptes annuels

01 | Règles et méthodes comptables

02 | Tableau récapitulatif des placements immobiliers

03 | Situation des investissements

04 | Plan pluri-annuel de gros entretiens

05 | Tableau de variation des provisions - actif

06 | Tableau de variation de l'actif immobilisé

07 | Titres de participation

08 | Tableau de variation des amortissements

09 | Détail des autres actifs d'exploitation

10 | Détail des autres passifs d'exploitation

11 | Tableau de variation des provisions - passif

12 | Emprunts

13 | Variations de placements et disponibilités

14 | Variation du poste de compte de régulation

15 | Détail des capitaux propres

16 | Détail des plus ou moins values

17 | Détail du compte de résultat

18 | Parties liées

Faits caractéristiques de l'exercice

La société REMAKE LIVE est une société civile de placement immobilier qui a été constituée et immatriculée en date du 09/02/2022. L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Des collectes mensuelles ont eu lieu au cours de l'exercice : 1 325 277 parts ont été souscrites et 96 parts ont été retraitées, d'une valeur nominale de 150 €. Une prime d'émission de 50 € a été versée pour chaque part nouvellement souscrite de janvier 2023 à mai 2023. Une prime d'émission de 54 € a été versée pour chaque part souscrite depuis juin 2023.

La société a procédé à des acquisitions d'immeubles, à l'activation des travaux relatifs aux immeubles et à des emprunts au cours de l'année 2023.

Elle a acquis des immeubles en :

- France : Massy, Saint Michel sur orge
- Espagne : Terrassa, Bilbao, San Sebastian
- Pays-Bas : Coevorden
- Allemagne : Coevorden
- Irlande : Dublin Blackrock,

Dublin Harcourt

- Ecosse : Princes St Edinburgh
- Angleterre: Middlesex London

Des travaux sont en cours sur l'immeuble de Cergy visant à améliorer l'empreinte énergétique de celui-ci. Un premier emprunt a été souscrit auprès de SABADELL, banque espagnole pour 12 600 000 €. Un deuxième emprunt a été souscrit auprès de Palatine pour l'acquisition du bien Massy pour 31 000 000 €.

Des tirages sur le compte courant entre la SCPI Remake Live et la SCI Remake Social ont été effectués pour porter le montant du compte courant à hauteur de 11 277 983,52 € au 31/12/2023. Ce dernier a vocation à financer les acquisitions de la poche sociale (acquisition d'une résidence étudiante à Bordeaux, d'immeubles de logements à Lyon, à La ciotat et de l'immeuble de Achères).

Événement post-clôture

Néant

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.

- Le compte de résultat sous sa forme standard.

- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations locatives

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

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

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

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche

multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow).

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

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

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

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

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

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

Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

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

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières 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 prépondérances 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 est constituée dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

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

Evaluation des autres actifs et passifs

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

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

Charges prélevées sur la prime d'émission

Pourront être imputés sur la prime d'émission : les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce com-

pris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements.

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

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

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

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

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

Description du plan d'entretien

Le plan prévisionnel de travaux a été établi entre les gérants des immeubles et les locataires pour un montant de 354 450€ au 31/12/2023.

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise. Au 31/12/2023, la provision pour risques et charges est de 9 459 €.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

– Immeuble de Cergy

A la sûreté et garantie du parfait et complet paiement de toutes les sommes en principal, commissions, frais et accessoires dues au titre du Prêt, l'Emprunteur constitue sur l'Immeuble Cergy une hypothèque conventionnelle au profit du Prêteur, qui l'accepte, à concurrence de la somme de QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUATORZE MILLE QUATRE CENT CINQ EUROS (4 814 405,00 EUR) en principal.

– Immeuble de Lyon

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

– Immeuble de Noisy le Grand

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

à concurrence de la partie du prix d'acquisition de l'Immeuble payée au moyen du Prêt, soit la somme de QUATRE MILLIONS CENT CINQUANTE-DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE-DEUX EUROS (4 152 842,00 EUR) en principal.

– Immeuble de Saint Denis

A la sûreté et garantie du parfait et complet paiement de toutes les sommes en principal, commissions, frais et accessoires dues au titre du Prêt, il sera pris sur l'Immeuble de Saint Denis, au profit du Prêteur, aux termes de l'acte d'acquisition de l'Immeuble à recevoir, l'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers prévue par l'article 2402, 2°, du Code civil, issu de l'ordonnance numéro 2021-1192 du 15 septembre 2021, à concurrence de la partie du prix d'acquisition de l'Immeuble payée au moyen du Prêt, soit la somme de CINQ MILLIONS TROIS CENT TRENTE-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-SIX EUROS (5 336 836,00 EUR) en principal.

– Immeuble de Massy

Par suite des déclarations et stipulations respectivement contenues dans les présentes et dans l'acte de vente à recevoir le 3 octobre 2023 par Maître Anne-Hélène GARNIER, Notaire à Paris (75008), la BANQUE se trouvera investie par la Loi, à concurrence de la somme principale de TRENTE ET UN MILLIONS D'EUROS (31 000 000,00 EUR) de l'hypothèque légale de prêteur de deniers prévue par l'Article 2402 Paragraphe 2 du Code Civil, laquelle garantit le principal du Prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

– Project Play et Gam

A la sûreté et garantie du parfait et complet paiement de toutes les sommes en principal, commissions, frais et accessoires dues au titre du Prêt, il sera pris sur l'ensemble des immeubles du projet Play et Gam. Le prêt hypothécaire à long terme de la

Senior facility de 12 600 000 € est répartie entre les immeubles suivants :

- > Rio Norte : 2 384 560 €
- > Mi Malaga : 1 994 410 €
- > Iruna : 1 311 300 €
- > Sedavi - Valencia : 851 180 €
- > Sedavi - Valencia : 830 480 €
- > Sant Boi : 3 079 050 €
- > San Fernando : 1 859 520 €
- > Santiago : 152 820 €
- > Ferrol : 136 680 €

- Garantie bancaire

Arkea Banque Entreprises et Institutionnels a consenti à octroyer à la SCPI REMAKE une garantie bancaire d'un montant maximal de 3 800 000 € (dans l'éventualité où 15 % au moins du capital maximum de la SCPI ne serait pas atteint dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription).

- Cession Dailly

La SCPI Remake cède à Platine Banque Entreprises, qui accepte, à titre de garantie les loyers hors taxes et indemnités diverses à provenir des baux commerciaux et/ou professionnels consentis ou à consentir sur l'immeuble.

- Cautions bancaires de locataire

Les engagements reçus sont des cautions locataires détaillées ci-dessous :

- France

- > 262 423,03 € pour le locataire Hydreka situé dans l'immeuble de Lyon
 - > 32 045,64 € pour le locataire SAS IYUNO situé dans l'immeuble de Saint Denis
 - > 10 268,23 € pour le locataire SAS IYUNO 2 situé dans l'immeuble de Saint Denis
 - > 322 500 € pour le locataire VALVE PRECISION situé dans l'immeuble de St Michel sur Orge
 - > 1 116 230,76 € pour le locataire SAFRAN ELECTRONIQUE situé dans l'immeuble de Massy

- Pays-Bas

- > 272 875,24 € pour le locataire ODIDO situé dans l'immeuble de Diemen, à Amsterdam

- Espagne

- > 6 984,00 € pour le locataire GAM situé dans l'immeuble de Ferrol
 - > 6 816,00 € pour le locataire GAM situé dans l'immeuble de Santiago de compostela
 - > 74 143,71 € pour le locataire GAM situé dans l'immeuble de San Fernando de Henares
 - > 43 668,15 € pour le locataire SPORT DIRECT situé dans l'immeuble de Play-Alcobendas
 - > 50 232,00 € pour le locataire TOYS R'US situé dans l'immeuble de Play-Alcobendas
 - > 54 333,43 € pour le locataire SPORT DIRECT situé dans l'immeuble de Play-Malaga
 - > 45 371,20 € pour le locataire TOYS R'US situé dans l'immeuble de Play-Malaga
 - > 37 023,57 € pour le locataire SPORT DIRECT situé dans l'immeuble de Play-Valencia
 - > 31 445,00 € pour le locataire TOYS R'US situé dans l'immeuble de Play-Valencia
 - > 44 384,94 € pour le locataire SPORT DIRECT situé dans l'immeuble de Play-Barcelona
 - > 50 368,00 € pour le locataire JYSK situé dans l'immeuble de Play-Barcelona
 - > 22 544,50 € pour le locataire TIENDA ANIMAL situé dans l'immeuble de Play-Barcelona
 - > 108 799,99 € pour le locataire IBERMATICA situé dans l'immeuble de Office-Bilbao
 - > 78 199,99 € pour le locataire IBERMATICA situé dans l'immeuble de Office-San Sebastian
 - > 286 584,01 € pour le locataire LEITAT situé dans l'immeuble de Office-Terrasa

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

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

en €	31/12/2022		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	56 575 183,20	60 253 956,13	197 080 472,24	195 741 196,72
Locaux commerciaux	39 629 000,00	41 275 000,00	58 893 898,05	59 907 356,84
Locaux d'habitation				
Locaux industriels	15 102 325,39	16 531 596,69	66 614 303,28	67 977 625,11
Hôtel, tourisme et loisirs				
Santé et éducation			62 945 628,75	63 121 628,75
Divers	2 875 732,28	3 124 447,18	2 888 123,97	3 047 805,05
Immobilisations en cours	1 723 670,64		2 648 352,59	1 135 619,71
Sous-total				
Terrains et constructions locatives	115 905 911,50	121 185 000,00	391 070 778,89	390 931 232,17
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien			- 354 450,00	
Provision pour risques et charges			- 9 459,00	- 9 459,00
Sous-total				
provisions liées aux placements immobiliers			- 363 909,00	- 9 459,00
Titres de participation contrôlée				
Locaux d'habitation	600 982,39	186 304,54	450 581,4	- 252 325,58
Santé et éducation	434 017,61	134 545,46	328 580,85	- 184 005,28
Hôtels, tourisme et loisirs			255 837,75	- 143 269,14
Sous-total				
Titres de participation contrôlée	1 035 000,00	320 850,00	1 035 000,00	- 579 600,00
TOTAL	116 940 911,50	121 505 850,00	391 741 869,89	390 342 173,17

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
10/16 rue Francis Combe	CERGY	30/03/2022	7 157 779,91	715 227,00	1 226 229,46	7 158 013,35
Pol. Ind. Vilar do Colo Laraxe, C/ Rua Pipela Parcela 3	FEROL	20/05/2022	78 843,90	4 097,56	146,34	78 843,90
Pol.Ind. Las Castellanas, Ctra. N-II, Ctra. del INTA, Parcela 35	SAN FERNANDO	20/05/2022	1 132 616,60	33 482,21	679,84	1 132 616,60
7 Allée Marius Donjon, et 51 avenue Rosa Parks	LYON	30/06/2022	8 576 610,39	1 037 361,45		8 576 610,39
Zone Industrielle des Richardets, 1 bis et 1 ter rue des Aérostiers	NOISY	20/07/2022	6 967 427,62	684 607,07		6 967 427,62
6 et 10 rue des Bretons	SAINT DENIS	29/07/2022	3 778 727,94	500 060,18		3 778 727,94
2 Rue René Caudron, Parc d'Affaires, Val Saint Quentin	VOISINS LE BRETONNEUX	29/07/2022	6 285 000,00	658 000,00		6 285 000,00
14-16 Lord Edward Street	DUBLIN	13/12/2022	8 975 000,00	891 222,00		8 975 000,00
Wisselwerking 32-36, Diemen	AMSTERDAM	21/12/2022	13 717 608,30	1 543 106,05		13 717 608,30
75 Carysfort Avenue, Dublin	DUBLIN BLACKROCK RESIDENCE PARK	31/03/2023	10 750 000,00	1 064 692,32		10 750 000,00
87-88 Harcourt Street, Dublin 2	DUBLIN HARCOURT	19/05/2023	34 000 000,00	3 461 400,00		34 000 000,00
12 Avenue Condorcet 91240 Saint-Michel-sur-Orge	SAINT MICHEL SUR ORGE	27/06/2023	2 189 728,53	151 419,73	1 220,88	2 189 728,09
Parque tecnologico de Bizkaia, Derio	BILBAO	02/06/2023	6 855 278,09	221 702,61		6 855 278,09
5 Mikeletegi Pasealekua 20009 Donostia	SAN SEBASTIAN	02/06/2023	7 175 881,74	114 153,01		5 175 881,74
40 Princes Street	EDINBURGH	03/08/2023	19 439 735,76	1 160 080,48		19 439 735,76
102 Avenue de Paris, 91300 Massy	MASSY	03/10/2023	62 000 000,00	4 515 754,00		62 000 000,00
TOTAL BUREAUX			197 080 238,80	16 756 365,68	1 228 276,53	197 080 472,24
17 3 Planta	MALAGA	04/08/2022	6 834 000,00	200 000,00		6 834 000,00
AvenidaPIO XII, 26, 1, oficina 5	PAMPLONA	04/08/2022	5 804 000,00	133 000,00		5 804 000,00
Avenida de Espana N°13	ALCOBENDAS	04/08/2022	9 034 000,00	186 000,00		9 034 000,00
San raimundo penafort 6 bajo	VALENCIA	29/09/2022	6 233 000,00	148 000,00		6 233 000,00
Carrer de Mossèn Jacint Verdaguer	SANT BOI	28/10/2022	11 724 000,00	247 000,00		11 724 000,00
40 Princes Street	EDINBURGH	03/08/2023	14 705 844,11	877 582,03		14 705 844,11
110-114 Middlesex Street, Londres	MIDDLESEX LONDON	29/12/2023	4 559 053,95	226 507,05		4 559 053,95
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX			58 893 898,05	2 018 089,08		58 893 898,05

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Pol.Ind. Las Castellanas, Ctra. N-II, Ctra. del INTA, Parcela 35	SAN FERNANDO	20/05/2022	5 531 383,40	163 517,79	3 320,16	5 531 383,40
Pol. Ind. Costa Vella, Parcela 9, Rúa Letonia	SANTIAGO	20/05/2022	533 333,33	33 000,00	5 000,00	533 333,33
Pol. Ind. Vilar do Colo Laraxe, C/ Rua Pipela Parcela 3	FEROL	20/05/2022	459 922,77	23 902,44	853,66	459 922,77
7 Allée Marius Donjon, et 51 avenue Rosa Parks	LYON	30/06/2022	1 923 389,61	232 638,55		1 923 389,61
6 et 10 rue des Bretons	SAINT DENIS	29/07/2022	7 707 222,55	1 019 939,82		7 707 222,55
12 Avenue Condorcet 91240 Saint-Michel-sur-Orge	SAINT MICHEL SUR ORGE	27/06/2023	17 810 271,47	1 231 580,27	9 930,12	17 810 271,47
Parque tecnologico de Bizkaia, Derio	BILBAO	02/06/2023	2 544 721,91	82 297,39		2 544 721,91
5 Mikeletegi Pasealekua 20009 Donostia	SAN SEBASTIAN	02/06/2023	2 124 118,26	46 846,99		2 124 118,26
10 Amsterdamer Straße, 49824 Laar	COEVORDEN-PAYS-BAS	17/11/2023	3 081 677,00	320 494,00		3 081 677,00
1 Euopark Alle, Coevorden	COEVORDEN-ALLEMAGNE	17/11/2023	24 898 263,00	1 244 913,15		24 898 263,00
TOTAL LOCAL INDUSTRIELS			66 614 303,28	4 399 130,40	19 103,93	66 614 303,28
75 Carysfort Avenue, Dublin	DUBLIN BLACKROCK RESIDENCE PARK	31/03/2023	2 750 000,00	294 907,68		2 750 000,00
Carrer Innovació 2, 08225 Terrassa	LEITAT TERRASSA	30/05/2023	23 940 000,00	431 000,00		23 940 000,00
110-114 Middlesex Street, Londres	MIDDLESEX LONDON	29/12/2023	36 255 628,75	1 801 284,98		36 255 628,75
TOTAL SANTÉ ET ÉDUCATION			62 945 628,75	2 527 192,66		62 945 628,75
10/16 rue Francis Combe	CERGY	30/03/2022	1 548 922,33	154 773,00	265 352,42	1 548 922,33
Zone Industrielle des Richardets, 1 bis et 1 ter rue des Aérostiers	NOISY	20/07/2022	1 327 043,38	130 392,93		1 327 043,38
Wisselwerking 32-36, Diemen	AMSTERDAM	21/12/2022	12 391,70	1 393,95		12 391,70
TOTAL DIVERS			2 888 357,41	286 559,88	265 352,42	2 888 357,41
TOTAL 2023			388 422 426,30	25 987 337,69	1 512 732,88	388 422 659,74

Plan pluri-annuel de gros entretiens

(en €)	Montant provision au 01/01/2023	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs						0
Dépenses prévisionnelles sur 2023						0
Dépenses prévisionnelles sur 2024			182 256			182 256
Dépenses prévisionnelles sur 2025			22 001			22 001
Dépenses prévisionnelles sur 2026			14 406			14 406
Dépenses prévisionnelles sur 2027			54 537			54 537
Dépenses prévisionnelles sur 2028			81 249			81 249
TOTAL	0	0	354 449	0	0	354 449

(en €)	Plan quinquennal					
	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Plan gros entretien au 31/12/2023	- 182 256	- 44 003	- 43 655	- 218 148	- 406 245	- 894 306
%	100	50	33	25	20	
Stock provision au 31/12/2023	- 182 256	- 22 001	- 14 406	- 54 537	- 81 249	- 354 449

Tableau de variation de provision - actif

en €	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2023
Provision pour gros entretien		354 450,00			354 450,00
TOTAL		354 450,00			354 450,00

Tableau de variation de l'actif immobilisé

en €	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 Immobilisations incorporelles				
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	114 182 040,86	274 240 385,44		388 422 426,30
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	1 080 550,93	432 181,95		1 512 732,88
Dépôt de garantie	643 119,71	492 500,00		1 135 619,71
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	1 035 000,00			1 035 000,00
Sous-total 2 Immobilisations corporelles				
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	3 960 168,82	7 317 814,70		11 277 983,52
Sous-total 3 immobilisations financières				
TOTAL	120 900 880,32	282 482 882,09		403 383 762,41

Titres de participation

Sociétés	Valeur	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Ecart d'acquisition	Total
REMAKE SOCIAL	Valeur comptable	11 338 429,53		- 10 303 429,53		1 035 000,00
REMAKE SOCIAL	Valeur estimée	10 422 509,25		- 11 002 109,25		- 579 600,00
TOTAL		21 760 938,78		- 21 305 538,78		455 400,00

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

- Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutations, 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 SCPI. 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 afférant sont provisionnés.

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2023
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaires				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 Immobilisations corporelles				
TOTAL				

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2023
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances - Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	1 301 007,14	1 100 879,54			1 100 879,54
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
Autres créances					
Interêts ou dividendes à recevoir					
Fournisseurs débiteurs	206 573,94	1 251 136,94			1 251 136,94
Etat et autres collectivités	1 554 418,86	5 263 985,69			5 263 985,69
Associés - opérations sur capital	99 730,00	11 589,54			11 589,54
Syndic					
Autres débiteurs	202 826,55	2 321 836,01			2 321 836,01
TOTAL	3 364 556,49	9 949 427,72			9 949 427,72

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2023
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus	1 579 076	2 496 736			2 496 736
Dettes auprès d'établissements de crédit	19 379 894	1 018 094	62 286 044		63 304 138
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	807 095	1 057 551			1 057 551
Dettes sur immobilisations	19 800				
Locataires créditeurs	44 858	1 115 420			1 115 420
Dettes aux associés	1 042 245	3 414 581			3 414 581
Dettes fiscales	629 072	4 930 731			4 930 731
Autres dettes diverses	826 805	3 141 030			3 141 030
TOTAL	24 328 845	17 174 143	62 286 044		79 460 187

Tableau de variation des provisions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2023
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques		9 459		9 459
Provision pour charges				
TOTAL		9 459		9 459

Emprunts

1 - Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunts	Emprunts tirés	Taux	Echéance
ARKEA	4 ans		19 215 000	19 215 000	1,60 % + EURIBOR (3M)	20/07/2026
SABADELL	5 ans		12 600 000	12 600 000	4,75%	18/07/2028
PALATINE	5 ans		31 000 000	31 000 000	4,80%	02/10/2028

2 - Détail des emprunts

(en €)	Situation d'ouverture au 31/12/2023	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
ARKEA	19 215 000		19 215 000	
SABADELL	12 348 000	1 008 000	11 340 000	
PALATINE	31 000 000		31 000 000	
Sous-total Emprunts à taux fixe	62 563 000	1 008 000	61 555 000	
TOTAL	62 563 000	1 008 000	61 555 000	

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variation		Situation de clôture au 31/12/2023
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 284 899	3 981 425		8 266 323
TOTAL	4 284 899	3 981 425		8 266 323

Variations du poste de compte de régularisation

(en €)	Variation			Situation de clôture au 31/12/2023
	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	5 251	104 488		109 739
Autres comptes de régularisation	359 469	702 083		1 061 553
Produits constatés d'avance	- 93 896		1 549 297	- 1 643 193
TOTAL	270 824	806 571	1 549 297	- 471 901

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice 01/01/2023	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2023
Titres	593 819	1 325 277	96	1 919 000
Valeur nominale (en €)	150	150	150	150
Capital social (en €)	89 072 850	198 791 550	14 400	287 850 000

Capitaux propres (en €)	Affectation du résultat					
	Début d'exercice	Augmentation	Résultat	Distribution	Diminution	Fin d'exercice
Capital	89 072 850	198 777 150				287 850 000
Prime d'émission	27 284 130	68 344 278				95 628 408
Prime de fusion						
Prélevement sur prime d'émission ou de fusion	- 12 955 794				- 35 407 053	- 48 362 847
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	931 371	4 463 940	159 758			5 555 069
Résultat et distribution	159 758	13 137 607	- 159 758	-12 504 721		632 886
TOTAL	104 492 315	284 722 975		-12 504 721	- 35 407 053	341 303 516

Détail des plus ou moins-values

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

Immeubles	Plus-value	Moins-value
TOTAL		

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

en €	31/12/2022	31/12/2023
Détail des charges refacturées		
Taxes foncières	499 223,00	410 370,04
Taxes bureaux	161 466,00	96 795,44
Charges locatives	380 240,07	1 408 368,95
Divers		- 416 600,23
TOTAL	1 040 929,07	1 498 934,20

Détail des produits annexes		
Indemnités de remise en état		
Indemnités de résiliation		
Divers		
TOTAL		

Détail des transferts de charges		
Frais d'acquisition	6 997 768,20	20 213 170,33
Remboursement des assurances		
TOTAL	6 997 768,20	20 213 170,33

Détail sur certains postes des charges immobilières

en €	31/12/2022	31/12/2023
Détail des autres charges immobilières		
Charges sur locaux vacants		
Charges non récupérables	56 342,65	127 932,09
Assurances non récupérables	5 688,45	20 317,25
TOTAL	62 031,10	148 249,34
Détail des commissions et honoraires		
Honoraires de gestion	44 283,48	291 191,35
Honoraires de relocation		
Honoraires d'expertise	23 820,00	59 916,00
Honoraires d'avocats	43 865,00	11 217,37
Honoraires d'acquisition	3 276 496,61	3 606 535,36
Honoraires divers	32 210,57	7 957,62
Pertes de change Financières		638 771,57
TOTAL	3 420 675,66	4 615 589,27
Détail des impôts et taxes		
Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères	14 487,27	19 762,12
Taxes sur les bureaux	6 472,85	
Autres taxes	3 552 166,02	15 526 854,51
TOTAL	3 573 126,14	15 546 616,63

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

en €	31/12/2022	31/12/2023
Détail des transferts de charges		
Commissions d'arbitrage		
Frais d'émission des emprunts		
Frais de constitution, d'actes et contentieux	347 386,13	229 422,44
Commissions sur acquisitions	4 773 070,68	11 387 346,53
Commissions sur cessions d'immeubles		
Commissions de souscription		
Indemnités		1 891,99
TOTAL	5 120 456,81	11 618 660,96

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

en €	31/12/2022	31/12/2023
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
Rapports annuels		
Informations associés	860,22	657,6
Frais d'assemblée	557,52	
Affranchissements		
Conseil de surveillance - remboursement de frais	500,00	
TOTAL	1 917,74	657,60
Détail des cotisations et contributions		
Autres charges	441,00	1 074,00
Cotisation AMF et autres		
Coût dépositaire	8 400,00	10 000,00
Cotisation sur la valeur ajoutée	10 549,00	- 3 470,00
Impôts étrangers	197 172,00	2 320 234,97
TVA non récupérable		
TOTAL	216 562,00	2 327 838,97
Détail des autres charges d'exploitation		
Honoraires fiscalité	4 687,50	40 470,25
Honoraires comptables	44 330,38	62 520,62
Honoraires CAC	11 532,50	20 690,62
Autres Honoraires	347 386,13	229 422,44
Jetons de présence		
Perte sur les créances irrécouvrables		
Commissions sur les souscriptions		
Autres charges de gestion courante	1,35	14,26
TOTAL	407 937,86	353 118,19
Détail des frais bancaires		
Commissions bancaires	27 996,50	57 361,01
Frais d'émission des emprunts	13 500,00	762 825,99
Autres frais bancaires	2 389,33	87 637,61
TOTAL	43 885,83	907 824,61

Détail du calcul des commissions versées à la Société de Gestion

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commissions de gestion	19 651 745,13	2 947 761,77
Commissions sur les souscriptions		
Commissions sur les retraits	19 583,93	816,65
Commissions sur acquisitions d'immeubles	273 077 854,44	11 387 346,53
Commissions sur cessions d'immeubles		

Détail du résultat financier

En €	31/12/2022	31/12/2023
Détail des produits financiers		
Intérêts des comptes courants		
Intérêts sur VEFA		
Intérêts des comptes bancaires		1 480 423,96
Produit change financier		
TOTAL		1 480 424 ,96
Détail des charges financières		
Intérêts sur emprunts		1 692 677,83
Commissions bancaires		
TOTAL		1 692 678 ,83
RESULTAT FINANCIER		- 212 254

Détail du résultat exceptionnel

En €	31/12/2022	31/12/2023
Détail des produits exceptionnels		
Indemnités diverses		
Produits divers		
TOTAL		
Détail des charges exceptionnelles		
Charges diverses		
Litiges contentieux		
Pénalités		
TOTAL		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		

Parties liées

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Capital Social
SCI Remake Social	11 277 984			1 035 001
TOTAL	11 277 984			1 035 001

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

annexe réglementaire applicable

à la SCPI Remake Live

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ...%

Dans des activités économiques qualifiés d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne

Dans des activités économiques n'étant pas qualifiés d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ...%

Non

Il promouvait **des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 5% d'investissements durables :

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'**investissements durables**

Dans quelles mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Dans le cadre de son premier produit financier - la SCPI Remake Live (ci-après, la « SCPI ») - la Société Remake AM (ci-après la « Société ») a souhaité s'engager en faveur des zones en transition, essentiellement en périphérie des métropoles françaises et européennes.

Pour ce faire, la SCPI est composée de deux poches, i.e. une poche tertiaire et une poche sociale afin d'encourager le développement de ces territoires de manière uniforme.

Dans le cadre de sa poche tertiaire (investie principalement dans de l'immobilier commercial en Europe et visant une performance financière), la SCPI avait décidé de promouvoir de façon spécifique certaines caractéristiques environnementales et sociales (incluses dans les grille ESG applicables dans le cadre du label ISR) au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR ») sur 90 % minimum de l'actif net de la SCPI.

Les caractéristiques environnementales et sociales qui ont été promues au cours de l'exercice 2023 par la SCPI sont les suivantes :

- Afin de promouvoir l'ancrage territorial des actifs dans des zones ayant un marché de l'immobilier

tendu, la SCPI a privilégié des investissements dans de l'immobilier tertiaire, essentiellement en périphérie des métropoles de plus de 250.000 habitants, en France et en Europe,

- La SCPI s'est également attachée à améliorer l'efficacité énergétique de ses actifs existants (en phase d'exploitation) en visant une amélioration continue et globale de l'intensité de consommation d'énergie de ses actifs

- Enfin, la SCPI s'est engagée à contribuer à la dynamisation du territoire d'implantation des actifs et à ce titre, la disponibilité d'options de transports en commun à proximité des actifs a été un enjeu majeur dans la stratégie d'investissement. Cela améliore ainsi le bien-être des occupants, tout en participant à la réduction des émissions de GES du secteur des transports.

Par ailleurs, bien que la SCPI n'eût pas pour objectif de contribuer à un investissement durable, elle visait néanmoins une part minimale d'investissements définis comme « durables » au sens de l'article 9 du Règlement SFDR (cf. page 4), sans que celle-ci ne réponde à la définition « d'activités environnementalement durables » selon la Taxinomie Européenne.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La Société a mis en œuvre les indicateurs de durabilité suivants afin de mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI :

1 - Caractéristiques sociales

- **Indicateur mesurant l'ancrage territorial des actifs dans des zones ayant un marché de l'immobilier tendu** (unité : rapport entre la densité de la zone où l'actif est localisé et le nombre d'habitants par km², pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2023) :

En 2023, **92,72 %** des actifs dans lesquels la SCPI a investi étaient localisés dans des zones où la densité était supérieure à 1 000 habitants par km², tels que Cergy, Noisy, Saint Denis, Achères, la Ciotat, Lyon, Bordeaux et Saint Michel sur Orge pour la France. Mais également en Europe et notamment l'Espagne (notamment à Madrid, Malaga, Valence, Barcelone, Pampelune, San Sébastian ou Bilbao), l'Irlande (Dublin), les Pays-Bas (Diemen) ou le Royaume-Uni (Londres, Edimbourg).

- **Indicateur mesurant la proximité des actifs à un nœud de transports en commun** (Unité : la part des actifs situés à moins de 1km / 15 min à pied de 5 lignes de transports ou plus, en %, pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2023) :

En 2023, **72,47 %** des actifs dans lesquels la SCPI a investi étaient situés à moins de 1 kilomètre/15 minutes à pied de 5 lignes de transports en commun ou plus.

À noter que les taux d'éligibilité des actifs et les taux de couverture de la donnée pour les indicateurs sociaux sont de **100 %** des actifs (pondérés par la valeur des actifs au 31/12/2023).

2 - Caractéristiques Environnementales

- **Indicateur mesurant l'intensité énergétique des actifs en phase d'exploitation** (Unité : la somme des consommations énergétiques annuelles tous fluides des actifs immobiliers détenus, divisée par la surface en mètre carré, pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2023) :

En 2023 l'intensité énergétique moyenne des actifs dans lesquels la SCPI a investi, pondérée par leur valeur, s'élevait à **139,50 kWhEF/m²/an** pour les actifs en exploitation.

A noter que le taux d'éligibilité pour l'indicateur environnemental est de 98 % des actifs, (pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2023). Concernant le taux de couverture de la donnée, il est de **88 %** des actifs (pondéré également par la valeur des actifs au 31/12/2023).

- **Indicateur mesurant la proximité des actifs à un nœud de transports en commun** (Unité : la part des actifs situés à moins de 1km / 15 min à pied de 5 lignes de transports ou plus, en %, pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2023) :

En 2023, 72,47 % des actifs dans lesquels la SCPI a investi étaient situés à moins de 1 kilomètre/15 minutes à pied de 5 lignes de transports en commun ou plus.

À noter que les taux d'éligibilité des actifs et les taux de couverture de la donnée pour les indicateurs sociaux sont de 100 % des actifs (pondérés par la valeur des actifs au 31/12/2023).

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t'il contribué à ces objectifs ?

La SCPI s'est fixée comme objectif social d'investissement durable de contribuer au développement d'opérations immobilières qui s'insèrent dans une démarche d'économie sociale et solidaire afin de développer :

- 1) un habitat social à grande échelle
- 2) un foncier solidaire à destination de preneurs agissant pour l'intérêt général ou le service public (ex : hôtels sociaux, résidences médicales localisés dans des déserts médicaux, etc.).

La finalité des investissements réalisés dans le cadre de cette poche est de répondre aux nouvelles demandes sociales en contribuant à des initiatives visant l'intérêt général et/ou le partage de propriété. La SCPI s'est fixé un objectif social d'investissement durable annuel compris entre 5 % minimum et 10 % maximum de la collecte nette totale du fonds dans ces actifs immobiliers à forte utilité sociale, situés en France, dans les mêmes localisations que la poche Tertiaire.

Depuis la création du fonds en 2022, la SCPI a engagé 5,22 % de sa collecte nette dans ce type d'actifs immobiliers. Les investissements ainsi réalisés se décomposent comme suit :

- **Indicateur mesurant le développement d'un habitat social** (Unité : la nature du prêt accordé lors de la construction de l'immeuble) :

100 % des investissements réalisés par la SCPI dans le cadre de sa poche sociale « habitat social », correspondent à des logements sociaux éligibles au Prêt Locatif Social (« PLS »). Ces logements sociaux ont été acquis en nue-propriété et sont situés exclusivement en France, dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu, à savoir à Bordeaux, Lyon et la Ciotat.

- **Indicateur mesurant le développement d'un foncier solidaire** (Unité : la qualité du preneur de l'actif, c'est-à-dire s'il s'agit d'une association, d'une entreprise labellisée ESUS ou d'une administration publique) :

100 % des investissements réalisés par la SCPI en pleine-propriété dans le cadre de sa poche sociale « foncier solidaire » correspondent :

- à une résidence étudiante située à Saint-Ouen Village Rosiers, et
- à un hôtel d'hébergement d'urgence situé à Achères et loué à une société ESUS spécialisée dans l'hôtellerie solidaire. La SCPI accompagne cet exploitant en louant ce bâtiment à un loyer inférieur de plus de 50 % par rapport au loyer de marché.

À noter que le taux de couverture de la donnée pour les objectifs sociaux est de 100 % des actifs de la poche sociale, détenus en nue-propriété et en pleine-propriété (pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2023).

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Afin de s'assurer que l'ensemble des investissements réalisés par la SCPI pour sa poche tertiaire, ainsi que pour sa poche sociale ne causent pas de préjudice significatif à un autre objectif environnemental ou social d'investissement durable, la Société Remake AM a appliqué sa politique d'exclusion qui s'est basé sur deux approches : des exclusions sectorielles ainsi que des exclusions normatives.

Dans le cadre des exclusions sectorielles, la Société a ainsi exclu de son périmètre d'investissement les actifs dont l'utilisation aurait été liée à un des secteurs décrits ci-dessous, mais a aussi à exclu lors de la prise de bail, les locataires opérant dans ces mêmes secteurs. Les secteurs ayant fait l'objet d'exclusion par la Société Remake AM sont :

- L'exploitation, la production, ou la commercialisation de charbon ou de pétrole ;
- La production, l'utilisation, le stockage, la maintenance ou le financement d'armes de tous types ;
- La production et la commercialisation de tabac ;

- La production, la publication et la distribution de contenu pornographique.

Dans le cadre des exclusions normatives, la Société a également procédé à l'analyse de l'ensemble de ses investissements à l'aune de filtres de controverses conduisant à une exclusion pour non-respect du Pacte Mondiale de l'ONU, tel que décrit ci-dessous :

- Les violations graves des droits humains, notamment en zone de guerre ou de conflit ;
- Les dommages environnementaux graves ;
- Les violations des normes éthiques fondamentales ou encore de cas sévères de corruption.

De plus, la Société a procédé à l'identification des risques de durabilité auxquels ses actifs sont exposés et les a pris en compte dans ses décisions d'investissements.

Enfin, la Société a tenu compte de ses principales incidences négatives (ci-après « PAI ») de ses décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité et a ainsi

procédé au suivi des deux indicateurs obligatoires visés à l'annexe 1 du règlement délégué SFDR 2019/2088 pour les actifs immobiliers, ainsi que de deux indicateurs optionnels (cf. processus détaillé dans le paragraphe suivant).

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Conformément à l'identification et à la hiérarchisation des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité réalisées par le département Fund&Asset Management les 4 principales incidences négatives suivantes ont été suivies au niveau de la SCPI, de manière qualitative mais également de manière quantitative à travers les indicateurs associés :

- Activités liées aux énergies fossiles (indicateur obligatoire)
- Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire)
- Emissions de GES (indicateur optionnel)
- Intensité de consommation d'énergie (indicateur optionnel)

Comment ce produit financier a pris en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Conformément à la méthodologie décrite précédemment, la Société a pris en compte les principales incidences négatives au niveau de la SCPI et a mis en œuvre les actions suivantes :

L'objectif de cette identification et hiérarchisation des PAI en fonction de leur degré de matérialité est de parvenir à les atténuer progressivement dans le cadre de la gestion des actifs.

Ainsi, au cours de l'année 2023, la Société s'est assurée que cette politique d'identification des PAI soit mise en œuvre de façon effective par les gérants de la SCPI en phase d'acquisition. Des plans d'améliorations ont ensuite été élaborés lorsque cela était nécessaire et les Property Managers se sont assurés de leur bonne application, sous la supervision des Gérants.

Afin de rendre compte de la prise en considération effective des principales incidences négatives, la SCPI procède à un reporting annuel des indicateurs susvisés (cf. paragraphe ci-après).

Dans quelle mesure les investissements durables étaient-ils alignés avec les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme ?

N.A

Impacts négatifs sur la durabilité	Unité	Actions menées en 2023			
		Engagements pris en 2023	Résultat des Indicateurs quantitatifs suivis (Pondération par la valeur des actifs au 31/12/23)	Taux de couverture moyen annuel des données pour le calcul des indicateurs (Pondération par la valeur des actifs au 31/12/23)	
Energies fossiles (indicateur obligatoire)	Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Engagement dans une démarche d'exclusion des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852	0% des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles	100 %
Efficacité énergétique (indicateur obligatoire)	Exposition aux actifs énergétiques non efficaces (pour les actifs construits avant le 31/12/2020 : DPE C ou supérieur ; pour les actifs construits après le 31/12/2020 ou en construction : non-respect des seuils de la RT2012 ou de la RE2020)	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	<p>Pour les actifs en phase d'exploitation : Engagement d'un suivi annuel des consommations d'énergie réelle et pour les actifs les plus énergivores, des plans de réduction des consommations d'énergie ont été mis en œuvre.</p> <p>Engagement dans une démarche permettant l'atteinte des objectifs fixés par le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (pour les actifs localisés en France).</p> <p>Pour les actifs en phase de construction / rénovation lourde : Engagement à financer des projets immobiliers qui favorisent l'installation d'équipements permettant l'atteinte d'un haut niveau de performance énergétique conformément aux réglementations thermique et environnementale en vigueur</p>	58.7% des investissements ont été réalisés dans des actifs considérés comme inefficaces d'un point de vue énergétique	67 %
Emissions GES	Émissions de GES de niveau 1, 2 et 3 générées par des actifs immobiliers	Niveau d'intensité de GES pondéré par la valeur des actifs (kgCO ₂ eq/m ² /an)	<p>Pour les actifs en phase d'exploitation : Engagement d'un suivi annuel des émissions de GES et pour les actifs les plus énergivores, des plans de réduction des émissions ont été prévus.</p> <p>Pour les actifs en phase de construction / rénovation lourde : Engagement à financer des projets immobiliers qui favorisent l'installation d'équipements permettant l'atteinte d'un haut niveau de performance énergétique et ainsi réduire les futures émissions de GES lors de l'exploitation des actifs</p>	34.65 kgCO ₂ eq/m ² /an	84 %
Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus	Niveau d'intensité de consommation d'énergie pondérée par la valeur des actifs (GWh/m ² /an)	Les engagements pris pour améliorer l'efficacité énergétique des actifs et réduire leurs émissions de GES concourent également à réduire l'intensité des consommations d'énergie	0.000143 GWh/m ² /an	87 %

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

	Secteur	% de l'actif brut	Pays
Actif 61 (Massy - Safran)	Immobilier	15,49 %	France
Actif 65 (Spitfields - Angleterre)	Immobilier	10,20 %	Royaume-Uni
Actif 36 (Dublin 87-88 Harcourt Street)	Immobilier	8,48 %	Irlande
Actif 59 (Edimbourg - 40 Princes Street)	Immobilier	8,43 %	Royaume-Uni
Actif 56 (Coevorden - Allemagne)	Immobilier	6,22 %	Allemagne
Actif 54 (Terrassa - Leitat)	Immobilier	5,98 %	Espagne
Actif 58 (Valve - Saint Michel sur Orge)	Immobilier	5,00 %	France
Actif 35 (Dublin Blackrock - Block 3 & 4)	Immobilier	2,64 %	Irlande
Actif 37 (Ibermatica - Bilbao)	Immobilier	2,38 %	Espagne
Actif 55 (Ibermatica - San Sebastian)	Immobilier	1,83 %	Espagne
Actif 63 (Coevorden - Pays Bas)	Immobilier	0,77 %	Pays-Bas
Actif 34 (Dublin Blackrock - Block 5)	Immobilier	0,73 %	Irlande
Actif XX (Achères)	Immobilier	0,69 %	France

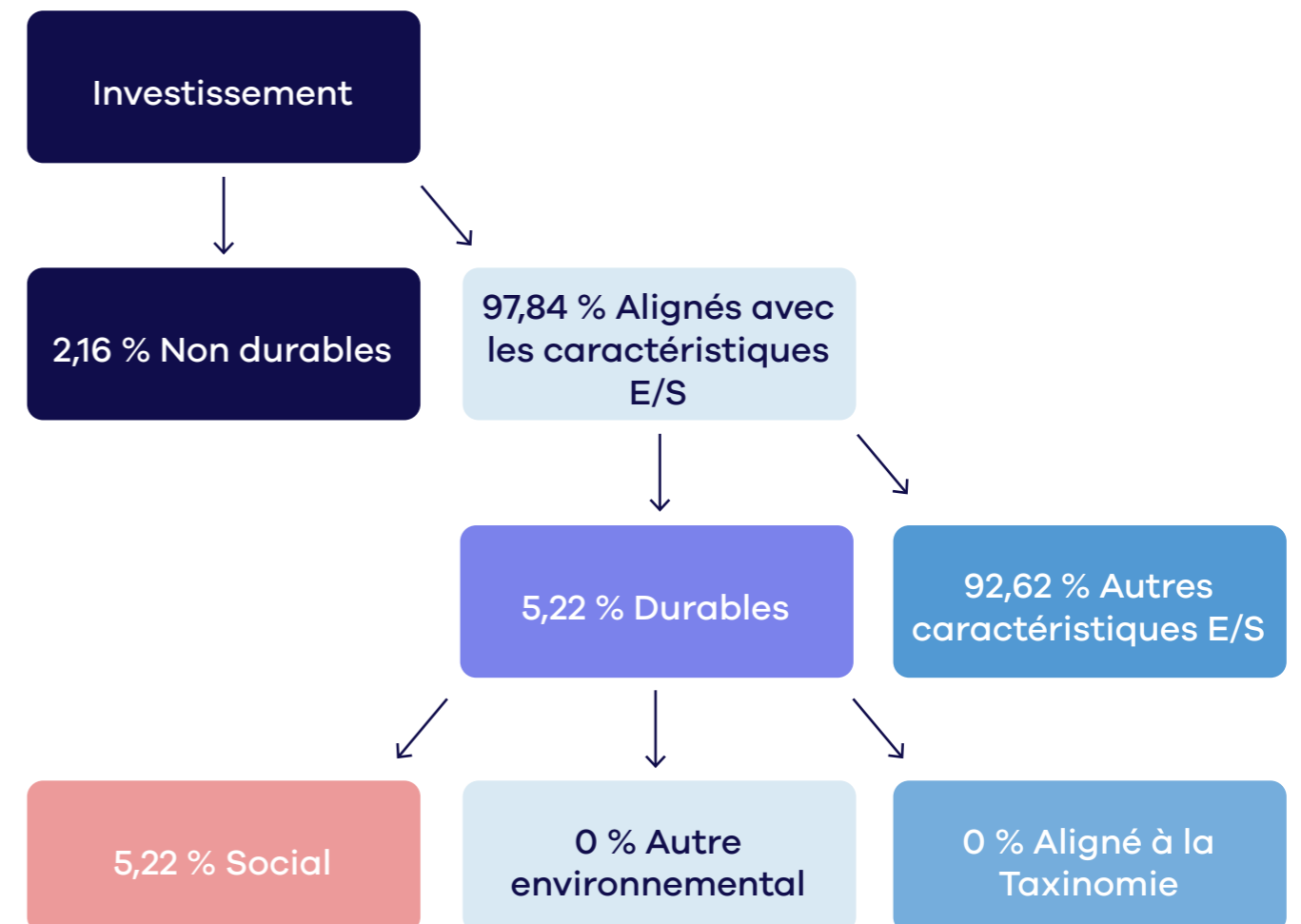
Quelle était la proportion d'investissement liée à la durabilité ?

Les investissements sous-jacents à la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. La proportion d'investissements réalisés en 2023 par la SCPI, liés à des activités économiques considérées comme « durables » sur le plan environnemental au sens du règlement Taxonomie 2019/852, était donc nulle (i.e. 0 %).

Quelle était l'allocation des actifs ?

En 2023, la SCPI REMAKE LIVE a suivi l'allocation des actifs suivante :

- 2,16 % des actifs ont été classés dans la catégorie « Non Durable » ;
- 97,84 % des actifs ont été alignés avec les caractéristiques E/S et/ou l'objectif social, tels que définis dans les paragraphes précédents :
 - 92,62 % des actifs ont été inclus dans la catégorie « Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivant pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 5,22 % des actifs ont été inclus dans la catégorie « Durables – social », règlement Taxonomie 2019/852, était donc nulle (i.e. 0 %).



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

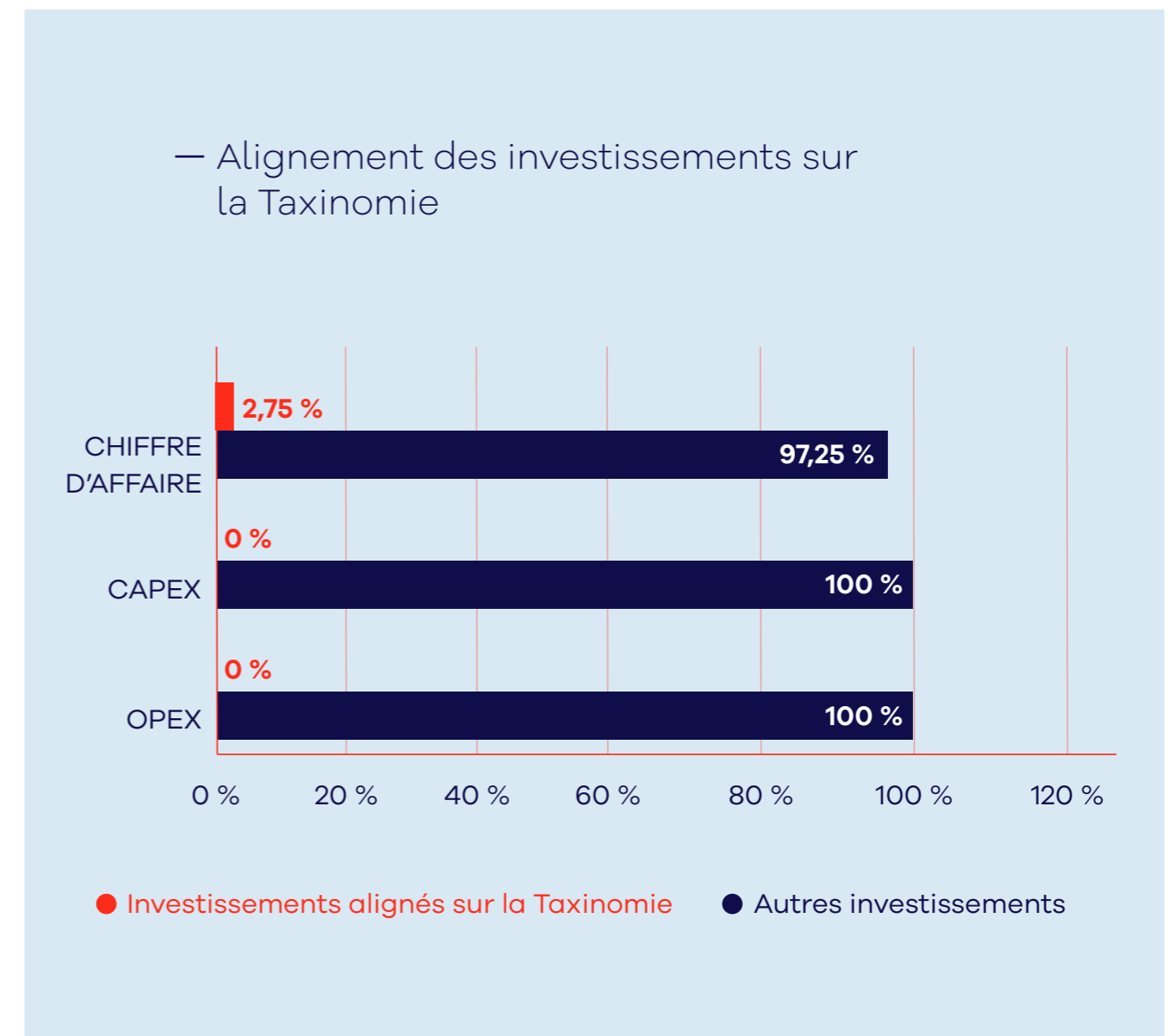
L'ensemble des investissements réalisés par la SCPI (poches tertiaire et sociale) au cours de la période de référence ont visé exclusivement le secteur immobilier.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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

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

- Oui
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non



Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part des investissements de la SCPI dans des activités de transition et des activités habilitantes s'est élevée à 0 %.

Comment était le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'Union Européenne par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'Union Européenne en 2022 s'élevait à 0 %.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Afin d'encourager un développement inclusif des territoires, la SCPI a investi à hauteur de 5,22 % de la collecte nette depuis la création en 2022 dans des actifs immobiliers à forte utilité sociale, en France exclusivement.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La catégorie « Non durables » correspond aux liquidités et à des dépôts à terme. La SCPI n'a pas investi dans des OPPCI ou club deals externes d'actifs qui n'entrent pas dans la stratégie d'investissement.

La Société s'est engagée à ce que les actifs qui ne soient pas couverts par une évaluation ESG, respectent les garanties sociales et environnementales minimales, à travers l'analyse des controverses et la politique d'exclusion.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI, la Société Remake AM s'est engagée, non seulement, à exclure de son périmètre d'investissement les actifs dont l'utilisation est liée à un des secteurs mentionnés ci-dessus (cf. page 6), mais aussi à exclure, lors de la prise de bail, les locataires opérant dans ces mêmes secteurs.

Par ailleurs, afin de promouvoir de façon express les caractéristiques environnementales et sociales, la Société a mis en place un plan d'actions adapté qui est intégré à sa stratégie d'investissement et dont le suivi a été assuré par l'équipe de gestion de la SCPI via des indicateurs prédéfinis (cf. section précédente), en collaboration avec les assets managers. L'équipe de gestion s'est également appuyée sur un expert externe, pour l'accompagner dans le suivi pluriannuel des opérations.

Eu égard aux résultats obtenus en 2023, la SCPI s'est fixée à court et moyen terme, les objectifs suivants lui permettant de renforcer la sélection et la gestion d'actifs qui sont compatibles avec ses caractéristiques sociales (i.e. promotion de l'ancrage territorial des actifs et proximité à un nœud de transports en commun) et environnementales (i.e. financer des actifs proposant un niveau élevé de performance énergétique), savoir :

- Poursuivre la réalisation d'audits BACS (pour les actifs français uniquement)
- Faire signer un mandat par les locataires pour collecter les données fluides annuelles
- Procéder à la déclaration des données de consommations annuelles sur la plateforme OPERAT au nom du locataire (pour les actifs français uniquement)
- Encourager les locataires à souscrire à un contrat d'énergie verte
- Maintenir la politique d'exclusion concernant l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Poursuivre la stratégie permettant d'atteindre les objectifs fixés par le Dispositif Eco-Energie Tertiaire pour l'ensemble des actifs français concernés.

Enfin, pour la poche de son portefeuille poursuivant l'objectif social d'investissement durable, la SCPI s'est fixée comme objectif pour 2024 d'engagement supplémentaire compris entre 10 et 20 M€ réparti équitablement entre des investissements en nue propriétés sur les logements sociaux PLS et sur du foncier solidaire.

Performance de ce produit financier

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

La SCPI n'a pas eu recours à un indice de référence

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

N.A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N.A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N.A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N.A

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