

## A LA UNE

# « Nous avons lancé la SCPI Remake Live pour capter les cycles et les anomalies du marché »

Moins de deux ans après son lancement, la SCPI Remake Live affiche une des meilleures performances du secteur. Le résultat d'une stratégie gagnante, peaufinée par deux stars de la profession, David Seksig et Nicolas Kert.

Jean-Jacques Manceau

**C**'est le spot incontournable pour profiter d'une vue imprenable sur la ville de Dublin. Au dernier étage de la Guinness Storehouse, siège historique de la plus célèbre bière irlandaise, le Gravity bar, conçu en forme du haut d'une pinte de Guinness, offre une vue panoramique à 360 degrés sur les merveilles de la capitale irlandaise, la cathédrale Saint Patrick, les Liberties et le Trinity College.



**La toute jeune SCPI Remake Live investie à près de 80% hors de France et pèse aujourd'hui quelque 300 M€**

Il permet surtout d'embrasser l'extraordinaire développement immobilier de la ville et de mieux comprendre le fameux « miracle irlandais ». Le long du Grand Canal Square, les grands ensembles de bureaux en verre sont sortis de terre, comme des champignons, en lieu et place des anciennes usines jouxtant le port, pour accueillir les géants de la tech et les big pharma. Devenu la porte d'entrée du monde anglo-saxon dans l'Union européenne et la zone

euro, le pays accueille désormais neuf des dix premières marques pharmaceutiques mondiales, 18 des 25 plus grosses entreprises MedTech et neuf des dix plus importantes entreprises dans les domaines de la tech, des médias et des télécommunications. L'Irlande qui a été l'un des pays les plus pauvres d'Europe et a connu même une terrible famine au XIX<sup>e</sup> siècle qui a tué un million de personnes sur 7 millions est aujourd'hui, le troisième pays au monde pour ce qui est de la richesse par habitant (2021) : 106 351 dollars contre 50 541 en France (qui se situe à la 25<sup>e</sup> place). Malgré le ralentissement économique qui a frappé les géants de la tech comme Google, Meta, Indeed, Twitter ou encore Intel et Microsoft, le dynamisme de l'Irlande détonne toujours ! Le pays continue d'avoir un taux de chômage historiquement bas, 3,8 %, et un taux d'actifs parmi les plus élevés d'Europe.

Une dynamique qui n'a pas échappé à David Seksig et Nicolas Kert, les deux fondateurs de la société Remake Asset Management, qui ont choisi d'investir massivement dans la capitale celtique qui, à elle seule, concentre 80 % des investissements immobiliers du pays. « Avec 6 milliards d'euros de transactions par an, l'Irlande se classe au 6<sup>e</sup> rang européen pour l'immobilier d'entreprise, et pèse autant qu'un marché comme la Pologne, pour une population bien moindre de 5 millions d'habitants », détaille David Seksig.

## Des opportunités lors des « fire sales »

« À Dublin, nous avons profité du repricing du marché irlandais, l'un des premiers en Europe à avoir vu ses prix corrigés à la baisse, sous l'effet de la forte remontée des taux directeurs des banques centrales ces derniers mois », explique Nicolas Kert.

Cet expert de la promotion et de la gestion de fonds immobiliers, passé chez Generali, Amundi, Swisslife et Novaxia, a mobilisé ses équipes sur le terrain pour dénicher quelques pépites à bon prix. « Certains propriétaires, étranglés par le renchérissement de leur dette contractée à taux variable, ont été forcés de se séparer de leurs biens lors de "fire sales" ou ventes forcées », détaille-t-il. C'est le cas d'un immeuble situé dans le centre de Dublin 2, à environ 125 mètres de St Stephen's Green et à 400 mètres de Grafton Street, le principal axe commerçant du pays. Entièrement occupé par Byrne Wallace, l'un des dix principaux cabinets d'avocats d'Irlande, avec un bail de près de neuf ans, le bâtiment de près de 5 000 m<sup>2</sup> a gardé sa devanture édouardienne tout en s'enrichissant d'une grande extension moderne à l'arrière, reliée par un impressionnant atrium en verre.

La société Remake AM, créée en février 2022, a également eu l'opportunité d'acquérir, via la SCPI Remake Live, un lot d'immeubles de bureaux, situés dans le très recherché quartier côtier de Blackrock. Le site accueille les bureaux d'une filiale d'Ipsos, mais aussi une clinique spécialisée dans les soins capillaires, engagée par un bail ferme de plus de cinq ans.



## Remake a annoncé début juillet l'extension de son portefeuille immobilier en Espagne

« Nous possédons désormais à Dublin trois immeubles, d'une valeur globale de 60 millions d'euros, et dont le rendement moyen s'établit à 7 %. Des biens acquis à des prix particulièrement bas pour une ville comme Dublin – 6 500 à 7 500 euros le mètre carré dans les quartiers centraux – où les prix de l'immobilier résidentiel sont

### Les fiscalités des revenus fonciers étrangers des SCPI, l'exemple irlandais

Pour aller capter de la croissance, de nombreuses SCPI investissent en Europe. Cela comporte notamment quelques atouts fiscaux, grâce aux différentes conventions fiscales établies entre la France et certains pays d'Europe.

En France, les revenus locatifs sont généralement assimilés à des revenus fonciers soumis à l'impôt sur les revenus. La méthode de calcul est classiquement :  $\text{revenus fonciers} - \text{charges déductibles} \times \text{TMI} + \text{CSG/CRDS}$  (17,2 %).

A l'étranger, le principe le plus courant est la retenue à la source sur les loyers nets de charges déductibles. Pour éviter la double imposition des contribuables, les revenus fonciers font l'objet de deux types de traitements différents : la méthode de l'imputation, ou crédit d'impôts, et la méthode de l'exemption, ou taux effectif.

Exemple de calcul. Une personne disposant de 75 000 euros de revenus, avec 5 100 euros de revenus fonciers, dispose d'un revenu fiscal de référence de 80 100 euros, soit un taux moyen d'imposition de 41 % pour un taux effectif de 22 %. Il investit 100 000 euros dans l'immobilier avec un rendement de 7 %.

En France, ses revenus locatifs nets de frais de gestion de 7 000 euros généreront 2 968 euros d'impôts, soit un résultat après fiscalité de 2 132 euros.

En Irlande, la retenue à la source de 25 % réduira sa base taxable à 3 825 euros. Ce qui générera un impôt de 1 994 euros. Il lui restera donc 3 106 euros après fiscalité.

A titre de comparaison, un investissement en Angleterre, qui pratique la méthode du crédit d'impôt, ne lui laissera, après fiscalité, que 2 867 euros. Depuis 2021, les SCPI communiquent sur un taux de distribution contre un Taux de Distribution sur Valeur de Marché. L'écart est la retenue à la source sur les revenus étrangers.

Pour Remake Live qui distribue 7,64 % en 2022, le taux net de fiscalité étrangère est donc de 6,48 %.

proches de ce qui se pratique à Paris, autour de 10 000 euros le mètre carré », révèle fièrement David Seksig.

Des performances qui viennent doper la toute jeune SCPI européenne Remake Live, investie à près de 80 % hors de France, dans des immeubles de bureaux situés plutôt en périphérie des grandes villes. Elle pèse aujourd'hui quelque 300 millions d'euros. « En quinze mois, elle s'est propulsée dès son premier exercice en tête du palmarès des SCPI les plus rentables avec un taux de distribution de 7,64 % », assure David Seksig, ancien d'Amundi, passé chez Perial et Novaxia. Jeune SCPI, tous ses indicateurs financiers sont au vert. Le taux d'occupation est de 100 % comme son taux d'encaissement des loyers.

Et les deux cofondateurs ne comptent pas en rester là ! Conscient que la forte réac-

tivité des acheteurs rassure les vendeurs dans un marché où la capacité d'exécution est plus que jamais un élément différenciant, Remake a annoncé, début juillet, l'extension de son portefeuille immobilier en Espagne avec l'acquisition de trois immeubles au travers de deux « Sale & lease back » en Catalogne (Terrassa) et au Pays basque (Saint-Sébastien et Bilbao) pour un montant de plus de 40 millions d'euros.

La première concerne un centre technologique et de recherche de 8 500 m<sup>2</sup> localisé dans la banlieue de Barcelone. Ce site est entièrement loué au travers d'un bail de 30 ans fermes par la fondation Leitat, créée en 1906. La seconde acquisition est un portefeuille constitué de deux immeubles de bureaux d'une surface totale de 11 000 m<sup>2</sup> au Pays basque auprès de >>>

## Actualité A la Une

« Nous avons lancé la SCPI Remake Live pour capter les cycles et les anomalies du marché »

»» la société Ibermática, une compagnie de services IT. Situés au cœur des zones tertiaires de Saint-Sébastien et Bilbao, ces immeubles sont loués pour dix ans fermes. Ces deux acquisitions permettent de dégager une rentabilité immobilière moyenne de 7,15 % dès la première année.



**Nous possédons à Dublin trois immeubles d'une valeur globale de 60 M€ d'un rendement moyen de 7%**

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 désormais près de 10 ans.

### Une poche sociale pour allier performance et utilité sociale

La constitution du patrimoine de la SCPI Remake Live se fait sur la base de convictions fortes et une stratégie d'investissement opportuniste avec une approche avant tout foncière, « on analyse d'abord la zone, le foncier, puis l'immeuble, et enfin l'occupant ». Mais les deux fondateurs assument une approche diversifiée régionalement pour aller capter des cycles et des anomalies. Surtout, ils veulent également donner du sens à leur démarche. Remake Live dispose donc d'une poche sociale, avec 5 à 10 % des montants levés, pour investir dans du logement social ou d'urgence. C'est ainsi que la SCPI a fait l'acquisition d'une résidence étudiante à Bordeaux (Brazza), achetée en démembrement et exploitée par un bailleur social. De même, des logements de type PLS à La Ciotat et à Lyon sont entrés dans le portefeuille. ■



## 3 questions à Nicolas Kert, cofondateur de Remake Live

« Nous avons conçu notre SCPI pour les CGP ! »

### Vous avez lancé la SCPI Remake Live en ciblant clairement la distribution via des CGP. Pourquoi ce choix ?

Notre credo, c'est la crédibilité et l'indépendance. David Seksig et moi-même sommes issus de grands groupes. Nos expériences sont un gage de crédibilité dans le secteur. Mais nous voulions faire les choses différemment. Bâtir un produit de performance absolue, avec de la performance pour nos distributeurs. Adopter des chaînes de décision plus courtes, garantir une absence totale de conflits d'intérêts. Nous avons conçu une SCPI innovante avec une dimension éthique puisque nous consacrons jusqu'à 10 % de notre collecte dans une poche sociale.

Surtout, nous adoptons un modèle sans frais d'entrée, parfaitement adapté à l'assurance vie. Notre SCPI fonctionne comme une UC et permet de rendre l'investissement en immobilier plus accessible, d'autant plus nécessaire dans le contexte inflationniste actuel. Nous travaillons déjà avec les grands noms de l'assurance vie et du PER, Apicil, Spirica, Suravenir et Generali. Et d'autres vont arriver...

### Que répondez-vous à ceux qui pensent que vous vous rattrapez sur les frais de gestion ?

Nous avons choisi une valeur de part accessible, 204 euros, et de ne pas facturer de frais d'entrée, en contrepartie d'une commission de retrait limitée aux cinq premières années et d'une commission de gestion de 18 % TTC (15 % HT) par an, dont la moitié pour nos distributeurs. Les CGP ne s'y sont pas trompés puisque plus de 220 nous distribuent déjà.

Ces derniers savent que l'on ne leur prendra jamais de clients. Ce n'est pas une promesse mais les bases de notre business model. Nous proposons aux CGP un modèle de commissions sur encours récurrentes qui favorisent une meilleure valorisation de leur fonds de commerce. Les grands cabinets de CGP restent, fort logiquement, pour l'instant dans l'expectative, en attendant que nous fassions nos preuves. Pour les convaincre, nous allons passer dans un régime de value for money (quantité de fees rapportée à la performance).

### Quel est la taille cible pour Remake Live ?

Nous collectons entre 20 et 40 millions par mois pour notre SCPI qui capitalise près de 300 millions d'euros. La taille idéale serait d'un milliard d'euros réparti sur une vingtaine de lignes. Au-delà, on sait bien que la diversification est inutile. Nous sommes en Irlande, en Espagne, en France et aux Pays-Bas. Nous allons ouvrir l'Allemagne (site industriel) car les taux sont plus détendus. Nous regardons aussi l'Europe centrale (République tchèque, Hongrie). Nous voulons profiter du bas de cycle pour constituer notre portefeuille. Pour autant, nous refusons de céder aux modes. Nous ne faisons pas de camping, pas de logistique, pas de commerce de pieds d'immeuble. C'est actuellement le bon timing. Alors nous fonçons ! ●