

Une SCPI qui vise le Royaume-Uni

Remake confirme ses convictions sur le Royaume-Uni en lançant une SCPI à capital fixe investie à 100 % sur le territoire britannique. Un véhicule conçu pour capter, de manière opportuniste, des dynamiques de marché ciblées, sur une durée d'investissement maîtrisée.

Remake lance une nouvelle gamme millésimée qui s'inscrit dans la stratégie initiée avec la SCPI Remake Live qui a déjà investi plus de 250 millions d'euros sur le territoire britannique.

Adoptant une approche tactique et thématique, pour répondre à des opportunités de marché identifiées, Remake UK 2025 est une SCPI à capital fixe, à destination d'une clientèle patrimoniale, accessible à partir de 10000 euros. « *Nous adressons les investisseurs qui ont besoin de moins de liquidité dans leurs placements mais de plus de convictions* », résume Nicolas Kert, président de Remake.

L'objectif de ce nouveau fonds est d'identifier les opportunités du marché, de collecter et d'investir sur un actif ciblé à un instant T pour exposer les



Nicolas Kert, président de Remake.

clients sur un millésime précis, pour une durée de détention cible de cinq à sept ans. Au-delà de cette échéance, la SCPI pourra liquider son portefeuille et restituer le capital aux investisseurs.

Le taux de rendement interne (TRI) cible sur sept ans, soit la durée du fonds, est supérieur à 9 % (non garanti), dont 6,5 % de taux de distribution.

→ Une exposition 100 % britannique

Remake UK propose une exposition exclusive à l'immobilier tertiaire (commerce, immobilier géré, bureau, logistique, etc.) au Royaume-Uni, où les valorisations sont revenues à des niveaux jugés attractifs à la suite de la remontée des taux entamée en 2022. « *Nous anticipons une éventuelle baisse des taux de rendement à moyen terme qui pourrait favoriser une revalorisation des actifs, en complément des loyers potentiellement perçus pendant la période de détention* », soutient Nicolas Kert.

Pour ce dernier, le marché britannique bénéficie d'un « *market timing* » avantageux, qui permet aujourd'hui de déployer rapidement des capitaux (en un mois, contre cinq en France). « *Nos fonds sont plus efficaces, dans l'environnement souple et agile du Royaume-Uni, pour tirer profit d'immeubles loués à des rendements élevés – en moyenne 7 % – sur des baux longs, assurant la captation de revenus sur la durée de vie de l'opération* », précise-t-il.

En outre, la SCPI bénéficie d'une fiscalité avantageuse : les revenus sont imposés au Royaume-Uni, sans prélèvements sociaux français et avec une retenue à la source plafonnée à 25 %, en vertu des conventions fiscales internationales.

→ Collecte cible de 100 millions d'euros

Agréée en août dernier, Remake UK, en phase d'acquisition, s'est fixé pour objectif de lever 100 millions d'euros maximums de fonds dans les douze à dix-huit prochains mois et vise la diversification des risques, en privilégiant la granularité de son portefeuille avec des actifs valorisés entre 10 et 25 millions d'euros. « *L'important, c'est de ne pas entraver la liquidité du fond* », assure Nicolas Kert. Le fonds a déjà fait l'acquisition d'un actif de bureaux et de commerces à Glasgow, en Ecosse, pour un montant de 9 millions de livres sterling (près de 10,4 millions d'euros, ndlr), soit une décote de 50 %, comparé au prix d'achat déboursé par UBS en 2015, pour un rendement de 9 %.

Avec 3 millions d'euros d'encours déjà collectés, la SCPI enregistre un bon démarrage auprès d'une clientèle haut de gamme, séduite par une structure de frais adaptée au cycle court (souscription à l'entrée et frais de gestion), ainsi que par le mécanisme incitatif de commissionnement lors de la liquidation qui aligne les intérêts entre investisseurs, distributeurs et société de gestion. ■

Avec Remake UK 2025, Remake investit le marché du Royaume-Uni pour saisir une opportunité de marché.