

Bulletin d'information

N°1

4ème trimestre 2025

Valable du 1^{er} janvier 2026
au 31 mars 2026

remake UK²⁰²⁵

Avertissements et risques

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

Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des parts de Remake UK 2025, vous pouvez vous référer à la Note d'Information disponible sur www.remake.fr

Comme tout placement immobilier, Remake UK 2025 comporte des risques :

Risque en capital

La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque de vacance locative ou baisse de loyers

Il s'agit du risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement, ou du risque de l'absence de locataire. Cela peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. La SCPI vise à acquérir des actifs situés exclusivement au Royaume-Uni, et est de ce fait particulièrement exposée au risque de change entre l'Euro et la Livre Sterling.

La SCPI pourra détenir des instruments financiers en vue de la couverture du risque de change sans que cela soit systématique.

Risque de liquidité

Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. Elles présentent un risque de liquidité. Les conditions de cession (délais, prix) sur le marché secondaire ou de gré à gré peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI, et un associé ne pourra céder ses parts de la SCPI que s'il existe une contrepartie.

Durée d'investissement

La durée de placement recommandée est de 7 ans, qui correspond à la durée de vie statutaire de la Société. Sa liquidation commencera à l'issue de cette durée, soit en 2032 (sauf décision contraire de l'assemblée générale avant cette échéance). Si les produits de la liquidation le permettent (ce que ni la Société, ni la Société de Gestion ne garantissent), vous pourriez n'avoir récupéré tout ou partie du capital investi qu'à partir de 2032, voire 2033 ou 2034 dans le cas où la durée de liquidation était prorogée. A noter, il pourrait ne pas être opportun pour un investisseur d'acquérir des parts sur le marché secondaire à l'approche de l'échéance statutaire de 2032.



Le mot des gérants

— Chers associés,

Le sens du timing

Le Royaume-Uni se trouve aujourd'hui à un point d'infexion. Après trois années de recalibrage des prix, l'année 2025 laisse apparaître le retour de fondamentaux solides. Avec une croissance du PIB qui se stabilise et une inflation refluant vers sa cible, la Banque d'Angleterre a entamé une phase de détente monétaire. Ce contexte crée une opportunité de marché : les valorisations actuelles intègrent encore l'incertitude passée, alors que les loyers amorcent une remontée, portés par une pénurie structurelle de bureaux de qualité.

Notre stratégie cible les pôles tertiaires établis, à l'image de la City de Londres ou du quartier central des affaires de Glasgow. Sur ces marchés, le segment « Prime » fait face à une raréfaction de l'offre neuve, créant un effet d'aspiration pour les actifs de centre-ville qui répondent aux nouvelles exigences des utilisateurs. En captant cette demande, nous visons un gisement de croissance des revenus et une appréciation potentielle des valeurs à long terme, bien que ces performances ne soient pas garanties.

Rodolphe Guépin

Responsable du
Fund Management

Matthieu Jauneau

Directeur Fund et
Asset Management



Opération Grosvenor !

L'illustration de cette thèse réside dans notre premier actif : le Grosvenor Building. Situé face à la gare centrale de Glasgow, cet immeuble à la façade néoclassique abrite des plateaux de bureaux modernes.

Petit rappel sur Glasgow ? Avec une agglomération urbaine de 1.7 million d'habitants, c'est 3ème ville du Royaume-Uni et 1ère ville d'Ecosse. Coté business : la zone génère le tiers du PIB écossais et la relève est assurée par les 185 000 étudiants qui y sont pour suivre leur scolarité. Cela en fait le deuxième plus grand pôle économique du Royaume-Uni après Londres si l'on regarde la concentration de population et d'activité dans un rayon de 45 minutes de transport.

Cette acquisition a été réalisée dans des conditions de marché opportunistes (-40% par rapport à la dernière transaction sur cet immeuble) auprès d'un vendeur sous pression, permettant de sécuriser un rendement immédiat de 9,5 % (rendement acte en main, non garanti pour l'avenir). Le potentiel de création de valeur repose également sur la rénovation prévue en 2026 de deux surfaces en étage, visant à capter un potentiel locatif supplémentaire. Cet exemple préfigure notre ambition de sélectivité pour les futures cibles du fonds.

Remake UK 2025 marque une rupture par son modèle de fonds fermé. Ce format, qui nécessite une pédagogie particulière, nous permet d'aligner nos investissements sur le cycle britannique sans subir la dilution liée à une collecte permanente. Ce choix implique toutefois un pacte de stabilité : le fonds présente une liquidité limitée. En souscrivant, les associés acceptent une durée de placement recommandée jusqu'à l'horizon 2032, date à laquelle nous viserons la liquidation du fonds*. Ce blocage temporaire est la contrepartie nécessaire pour mener à bien notre stratégie d'Asset Management sans les contraintes de rachats imprévus.

* sauf prorogation de 2 ans ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.



De solides débuts

L'acompte de distribution s'établit à 90,90€ brut de fiscalité et 30,51€ net de fiscalité locale. Comme pour toute SCPI récente – a fortiori investie à l'étranger – les premiers acomptes de distribution peuvent être difficiles à interpréter.

Il est important de prendre en compte l'effet de jouissance dans ce résultat et de rappeler que Remake UK vise un objectif de performance long terme de 9 % de TRI, dont environ 6,5 % de distribution brute de fiscalité. Ne boudons toutefois pas notre plaisir de cette belle performance qui bénéficie aux premiers croyants dans la stratégie du Fonds.

Il est important de noter que par mesure de prudence nous avons mis en réserve une partie du résultat soit 87,97€*.

Enfin, vous noterez que la valeur de reconstitution est en hausse à 1.037,16€* à comparer au 1.010€ de la première tranche et au 1.025€ de la deuxième.

Nous vous remercions encore pour votre confiance et vous assurons de l'entièvre mobilisation de toute l'équipe Remake au service de votre épargne.

* Valeurs provisoires susceptibles d'évoluer.

Les investissements réalisés par Remake UK 2025 ne préjugent pas des performances futures. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans. Les revenus ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Remake UK 2025

En quelques mots

Remake UK 2025, God save the deal !

Une collecte limitée dans le temps

- Collecte rapide pour un capital stabilisé
- Optimiser le timing d'investissement
- Profiter d'un niveau d'entrée attractif sur les transactions (objectif non garanti).

Une stratégie opportuniste assumée 100% UK

- Cibler l'immobilier d'entreprise au UK
- Une stratégie de market timing assumée
- Viser un rendement locatif élevé
- Revalorisation potentielle du capital

Performance non garantie et risque de perte en capital.

Une clôture programmée

7 ans pour Remake UK 2025 afin de capturer un cycle de marché*

*Sauf prorogation de 2 ans ou dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale. Capital bloqué jusqu'à la liquidation ou cession possible en gré à gré.

Zoom sur les fonds millésimés de Remake

Remake UK 2025, 1^{ère} SCPI millésimée de Remake



Des fonds millésimés,
limités dans le temps



Construits autour d'un
cycle immobilier identifié



Une stratégie agile pour
capter les opportunités



Un cahier des charges
connu dès le départ

Les chiffres

Au 31/12/2025



Evolution du prix de part par tranche

Tranches	Tranche 1 (clôturée)	Tranche 2 (ouverte)	Tranche 3
Prix par part	1 010 € / part	1 025 € / part	1 060 € / part
Montant collecte cumulée	Jusqu'à 15,87 M€	Jusqu'à 22,70 M€	Jusqu'à 60,57 M€



* sauf prorogation de 2 ans ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Un investissement dans des parts de Remake UK 2025 constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans. Les revenus ne sont pas garantis. Le taux de distribution présenté peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé. La SCPI vise un objectif de taux de distribution annuel de 6,50% (non garanti).

Performances

1^{er} dividende versé au titre du 4^{ème} trimestre 2025

Impôt étranger
prélevé à la
source, payé par
Remake UK 2025
et déductible en
France *

60,39 €

30,51 €
Dividende
net perçu

90,90 €

Dividende brut de
fiscalité par part

Versement pour les
parts en jouissance :
30 janvier

DÉLAI DE JOUSSANCE

4 mois

Premier jour du
cinquième mois suivant
celui de la souscription

PROCHAINS VERSEMENTS
POTENTIELS

25 février

25 mars
27 avril

* Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. Pour plus d'informations, voir « [Définitions](#) ».

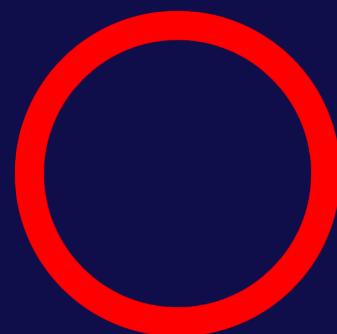
Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans. Les revenus générés par les SCPI ne sont jamais garantis et ne préjugent des performances futures.

Patrimoine

Découvrir la 1^{re} acquisition de
Remake UK 2025 ➔ p. 10

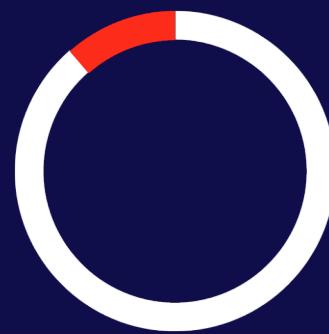
Patrimoine au 31/12/2025

— Répartition géographique



● Ecosse (100 %)

— Répartition sectorielle



● Bureaux (88,6 %)
● Commerces (11,4 %)

1
Immeuble

02/12/2025
Date d'acquisition

5 300 m²
Surface totale de l'immeuble

11,3 M€
Valeur de l'immeuble*

9,40 %
Rendement acte en main*

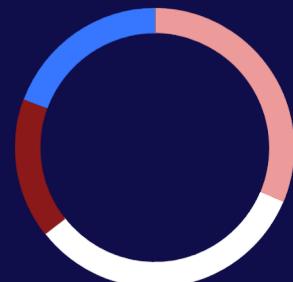
*Données exprimées au moment de l'acquisition ne reflétant pas nécessairement la performance future de la SCPI. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Patrimoine

Au 31/12/2025

Activité locative

Secteurs d'activité des locataires



- Bien de consommation de base (31,5 %)
- Finance (33,0 %)
- Services de télécommunication (16,3 %)
- Immobilier (19,3 %)

	5	Locataires
	5	Baux
	100 %	Taux d'occupation financier (TOF)
	100 %	Taux d'occupation physique (TOP)

Les SCPI sont exposées au risque de contrepartie. Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.



3,6 ans

Durée ferme moyenne des baux restant à courir



100 %

Taux d'encaissement des loyers



0 K€

Libérations (0 m²)



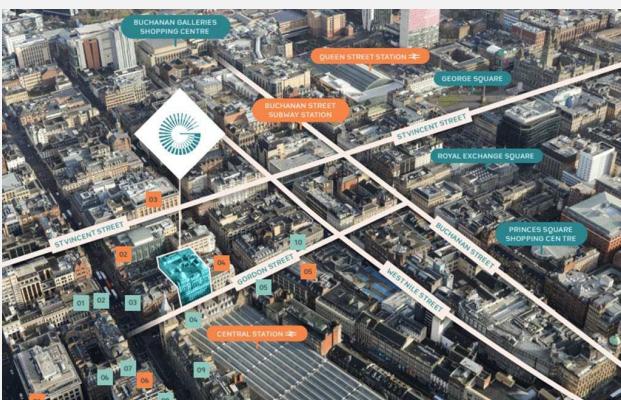
0 K€

Relocations (0 m²)

Bureaux, Commerce

à Glasgow, Ecosse

Première acquisition



Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025). Les investissements réalisés par Remake UK 2025 ne préjugent pas des performances futures.



The Grosvenor Building

72-76 Gordon Street, G1 3RS - Glasgow

Caractéristiques

 Idéalement situé **au cœur du Central Business District**, face à l'entrée principale de Glasgow Central Station, le plus grand hub ferroviaire d'Écosse, et à quelques mètres des artères premium de la ville, bénéficiant des meilleures offres commerces, bureaux et loisirs de Glasgow.

 Immeuble emblématique « Grade A » de **5 300 m²** répartis sur 6 étages, « Grosvenor Building », construit en 1864 et entièrement restructuré en 2010, puis rénové en 2022, se distingue par sa façade remarquable signée par l'un des architectes les plus célèbres du pays, Alexander Thomson.

 L'immeuble est actuellement occupé à 71% pour une durée ferme contractuelle moyenne de 6,8 ans. L'actif dispose d'un revenu sécurisé sur les surfaces louées, dont **30% sur le commerce de pied d'immeuble**, tout en offrant un fort potentiel de création de valeur immédiate grâce à deux plateaux vacants à rénover et remettre au standard Grade A.

 **3,6 ans de WALB** (durée ferme résiduelle moyenne des baux à la date d'acquisition)

 Rendement net à l'acquisition: **9,4 %** / Prix acte en main : **10,5 M£ / 11,9 M€**

Pourquoi cet immeuble ?

Première opération du fonds millésimé Remake UK 2025, conçu pour investir à un moment clé du cycle et capter la reprise attendue du marché britannique.

Acquis pour 9,9 M£ hors droits, l'immeuble offre un **Rendement net à l'acquisition et immédiat de 9,4 % et un prix d'entrée attractif de 1 880 £/m², soit une décote d'environ 40 % par rapport à la dernière transaction sur cet immeuble**. L'actif dispose d'un revenu sécurisé sur les surfaces louées, tout en offrant un fort potentiel de création de valeur immédiate grâce à deux plateaux vacants à rénover et remettre au standard Grade A.

Dans un marché où la vacance Grade A du centre-ville atteint seulement 2,5 % et où les loyers prime poursuivent leur progression, ces surfaces rénovées devraient bénéficier d'une demande soutenue.

L'opération s'inscrit ainsi pleinement dans la stratégie de Remake UK 2025, un millésime fermé dédié au Royaume-Uni, pensé pour saisir un moment de cycle que nous estimons favorable.

vie de la société

Au 31/12/2025

L'Assemblée Générale de la SCPI s'est réunie le 27/10/2025. Les associés ont approuvé l'intégralité des résolutions présentées à cette occasion.

Epargne collectée

 311
Associés

 14 M€
Capitalisation

 14 089
Parts

Ce trimestre

8,2 M€
Capitaux collectés nets

8 161
Nouvelles parts créées au cours du trimestre

0
Transaction gré à gré

0
Parts retirées

0
Part en attente de retrait

Endettement

Aucun financement n'a été mis en place dans Remake UK 2025



Un investissement dans des parts de Remake UK 2025 constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans.

Rappel sur le fonctionnement de Remake UK 2025

18 MOIS
maximum
de période de
commercialisation

PHASE 1 : COLLECTE & INVESTISSEMENT

TRANCHE 1 : 1 010€/part | ≤ 15,87 M€ | CLÔTURÉE

TRANCHE 2 : 1 025€/part | ≤ 22,70 M€ | EN COURS

TRANCHE 3 : 1 060€/part | ≤ 60,57 M€ | À VENIR



HORIZON
2032*

PHASE 2 : GESTION ET CRÉATION DE VALEUR POTENTIELLE

OBJECTIF
TRI 7 ANS
9%
(non garanti)

OBJECTIF
TD
6,5%
(non garanti)



2032 - 2033*

PHASE 3 : LIQUIDATION & CESSION*



Risque de perte en capital et faible liquidité : capital bloqué jusqu'à la liquidation

*sauf prorogation de 2 ans ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Un investissement dans des parts de Remake UK 2025 constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans.

Définitions

Délai de jouissance

Le délai qui s'écoule entre votre souscription et la date de perception des premiers revenus potentiel. Ce temps permet à la SCPI d'investir dans de bonnes conditions tout en préservant les intérêts de l'ensemble des associés.

Durée moyenne des baux restant à courir

Contrairement aux baux résidentiels, les baux commerciaux prévoient généralement la possibilité de négocier entre les parties une durée ferme de location plus ou moins importante. Cette négociation permet de sécuriser les futurs loyers de la SCPI, donc de reporter le risque de vide locatif.

Taux d'occupation financier (TOF)

L'un des objectifs de la SCPI est de maximiser l'occupation de ses immeubles pour permettre la distribution de dividendes. Cet indicateur permet donc de mesurer le rapport entre montant des loyers et indemnités encaissés et la totalité des loyers si le parc de la SCPI était entièrement loué. La différence entre le TOF mesuré et 100% traduit donc la vacance que subit la SCPI et la perte de loyers correspondante. A titre d'illustration, l'IEIF calcule au 31 décembre 2021 un taux d'occupation moyen des SCPI de 93,1%.

Imposition des revenus de droit étranger

Les relations entre la France et la plupart des autres pays européens sont régies par des conventions qui précisent les modalités de paiement de l'impôt sur les revenus fonciers et les plus-values réalisées à l'Etranger. En fonction des conventions, il peut arriver que la SCPI réalise les démarches de paiement de l'impôt localement, pour le compte de ses associés. Le dividende ainsi distribué est amputé de l'impôt. Afin de rétablir une comparabilité entre les taux de distribution des SCPI, entre celles qui investissent en France uniquement et les SCPI qui investissent à l'Etranger, il est désormais possible de réincorporer cet impôt dans le taux de distribution.

Taux de Rendement Interne (TRI)

Le TRI correspond à la performance annuelle globale (revenu + évolution du prix) issue des flux d'investissement et d'encaissement de l'épargnant actualisés. En somme, l'ensemble des investissements, des dividendes et des éventuels rachats, le tout net de frais mais pas d'impôt.

Taux de distribution

C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé*, versé au titre de l'année N** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI
- à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI
- à capital fixe

Performance globale annuelle (PGA)

La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 (dans le cas des SCPI à capital variable).

$$\text{Taux de distribution} = \frac{\text{Dividende brut versé au titre de l'année N}}{\text{Prix de référence au 1^{er} janvier de l'année N}}$$

*En France ou à l'étranger ** Le revenu brut distribué est considéré au titre de l'année N, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs

Bon à savoir

Modalités de souscription

Forme juridique

SCPI à capital fixe

Prix de souscription

La commercialisation de Remake UK 2025 fonctionne par tranches successives avec une augmentation progressive du prix

10 parts minimum.

Tranches	Tranche 1 (clôturée)	Tranche 2 (en cours)	Tranche 3
Prix par part	1 010 € / part	1 025 € / part	1 060 € / part
Montant collecte cumulée	Jusqu'à 15,87 M€	Jusqu'à 22,70 M€	Jusqu'à 60,57 M€

Valeur de reconstitution

Au 30/06/2025

1 037,16 €

Valeur de réalisation

Au 30/06/2025

870,93 €

Commission de souscription

8,4% TTC
7 % HT

Durée minimum de placement recommandée

sauf prorogation de 2 ans ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés).

7 ans

Délai de jouissance des parts

Premier jour du cinquième mois suivant celui de la souscription.



Distribution potentielle des revenus

Distribution mensuelle.



Envie d'en savoir plus ?

Lire la Note d'Information sur www.remake.fr

Commission de gestion annuelle

En pourcentage des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI, soit 1,16 % de l'actif net (source DIC)

12% TTC
10 % HT*

3,6% TTC
3 % HT

+ incentive de 10% HT (12% TTC) de la plus-value brute au-delà de 110% du prix de revient dans la limite de 5%HT du prix de cession par immeuble (en ce compris la commission de cession ci-dessus)

Commission de cession

En pourcentage du prix de vente net vendeur, lors de la cession d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI ainsi qu'en phase de liquidation, pour les cessions réalisées par la Société de Gestion en sa qualité de liquidateur

3,6% TTC
3 % HT

Commission d'investissement

En pourcentage du montant toutes taxes comprises des travaux réalisés

Mensuel

Marché secondaire

Aucune garantie de liquidité



Fiscalité applicable

Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières, revenus de capitaux mobiliers. Remake mettra à votre disposition chaque année un document pour vous accompagner dans votre déclaration. Notre service client est à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

* TVA partiellement récupérée sur les loyers encaissés

Un investissement dans des parts de Remake UK 2025 constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans (durée prévue de vie du fonds).

Vous avez des questions ?

Notre équipe Remake vous répond



Par email

client@remake.fr



Par téléphone

01.76.40.25.52

remake
asset management

Société par Actions Simplifiée au capital social de 1540 255,17 € RCS Paris 893 186 338 - Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-202174 en date du 15/12/2021.

remake UK²⁰²⁵

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe, RCS Paris 944 968 098, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°25-11 en date du 22/07/2025. 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