

Un OPCV grand public à horizon européen

Société de gestion indépendante gérant plus de 4,5 milliards d'euros d'actifs immobiliers, Sofidy élargit sa gamme de fonds en commercialisant son premier OPCV, Pierre Europe.

Sofidy, société de gestion indépendante de fonds immobiliers depuis plus de trente ans, enrichit son offre à travers un OPCV grand public, Sofidy Pierre Europe. Ce nouveau produit d'épargne immobilière s'inscrit dans le cadre de la stratégie de diversification de Sofidy, dont les fonds sont orientés principalement vers l'immobilier de commerce et de bureaux. La société gère plus de 4,5 milliards d'euros d'actifs immobiliers. La gestion de ce nouveau véhicule a été confiée à Peter Viens qui a rejoint Sofidy en août 2017, après une expérience de quinze années dans le secteur, dernièrement à la direction de l'immobilier du groupe Air liquide.

→ Un ticket d'entrée accessible

Ce fonds s'adresse à des épargnants moins fortunés, et plus jeunes aussi, que ceux des SCPI, puisque le ticket d'entrée est moindre, en l'occurrence de 1 000 €. « Nous nous adressons à une clientèle qui souhaite se constituer une épargne immobilière disponible ou diversifier ses placements immobiliers sur d'autres supports et aller au-delà des plafonds parfois imposés dans les contrats d'assurance-vie en unités de comptes, ou les comptes-titres, pour les SCPI », remarque Peter Viens. Cet OPCV est aussi adapté à des horizons de placement plus courts, dans la mesure où les frais d'entrée sont eux aussi moins élevés que ceux d'une SCPI, de 3,5 %, ce qui en fait également un produit adapté pour la gestion de trésorerie d'entreprises. Ainsi, l'horizon de placement est de huit ans, mais l'OPCV peut être détenu par construction moins longtemps.

L'intérêt fiscal est également à prendre en compte : « nos clients perçoivent des revenus fonciers, tout en bénéficiant de la fiscalité avantageuse des valeurs mobilières, à savoir le prélèvement forfaitaire unique de 30 %, autrement appelé Flat Tax ».

La stratégie de gestion de Sofidy Pierre Europe allie investissements en actifs physiques, pour 51 à 60 %, et investissements en actifs financiers à caractère immobilier, pour 20 à 35 %. Le solde est investi en liquidité. « L'idée est de capter la performance de l'immobilier sous toutes ses formes, qu'il soit direct ou indirect », résume le gérant. En termes de performance, « l'objectif est de dépasser celles des SCPI, en servant un taux de rendement total entre 4 et 6 % ».

→ Un ADN résolument européen

Pour la constitution du parc immobilier physique de l'OPCV, il cible les grandes villes européennes où les perspectives de revalorisation économique et immobilière sont bonnes, essentiellement en France, aux Pays-Bas et en Allemagne. Ainsi, le programme d'investissement, qui s'élève à 500 M€ d'ici à 2020, porte sur des actifs allant de 10 à 50 M€, segment qui offre le meilleur compromis entre recherche de rendement et bonne mutualisation des risques. Peter Viens assure ainsi poursuivre une gestion en bon père de famille : « Nous privilégions un patrimoine mutualisé à travers une multitude de petites



Peter Viens, gérant de l'OPCV Sofidy Pierre Europe.

lignes qui est le meilleur moyen de sécuriser l'investissement. C'est le savoir-faire historique de Sofidy qui gère pour sa SCPI historique, Immorente, plus de deux mille cinq cents actifs immobiliers ».

La première acquisition du fonds s'est portée sur l'achat d'un portefeuille de dix murs de restaurants Léon de Bruxelles, majoritairement en Ile-de-France, tandis que les sites régionaux béné-

ficient du dynamisme des métropoles régionales lilloise, bordelaise, clermontoise et angevine. « Cette acquisition a été réalisée grâce aux capitaux des investisseurs institutionnels, de l'ordre de 15 M€. L'objectif est de permettre aux particuliers de rentrer dans le fonds dans des conditions optimales, car déjà mutualisées et productrices de rendement ».

Par ailleurs, le recours à la dette sera modéré. « Si la réglementation nous permet d'avoir jusqu'à 40 % d'effet de levier sur la part d'immobilier physique, nous avons toujours choisi d'être très peu exposé à la dette, suivant ainsi notre stratégie de préservation du capital. Doper la performance par l'emprunt est risqué, d'autant plus dans un contexte de remontée des taux. C'est la raison pour laquelle nous n'envisageons de ne pas aller au-delà de 20 % ».

La poche financière est aussi majoritairement orientée vers le secteur de l'immobilier. Elle est constituée en actions et obligations de foncières cotées (essentiellement des valeurs de rendement ayant un historique robuste), et OPCVM immobiliers, dans différents pays et classes d'actifs. Elle pourra être complétée par des fonds diversifiés présentant une volatilité mesurée. ■

L'investissement qui s'élève à 500 M€ d'ici à 2020 porte sur des actifs allant de 10 à 50 M€.