

Reporting Mensuel

Au 31 décembre 2018

Sofidy

| SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



FCP Actions de droit français | Agrément AMF n° FCP20170332



COMMENTAIRE DE GESTION



COMPTE-RENDU DE GESTION S.YTIC - DÉCEMBRE 2018

Votre fonds, lancé le 24 avril dernier, a connu une année difficile avec un recul de -17 % pour la part GI sous l'effet des valeurs industrielles cycliques (en particulier Schneider et Saint-Gobain qui constituaient des poids importants) ainsi que Plastic Omnium dans laquelle nous étions rentrés pour jouer la thématique du pare-choc connecté qui est au cœur du développement des voitures autonomes et s'insère à ce titre dans la thématique de la ville intelligente.

Sans surprise, ce sont les services collectifs (Veolia et Engie) et les biens non cycliques (SGS, Bureau Veritas, G4S) qui ont le mieux résisté ainsi que Qualys (5 % du portefeuille aujourd'hui), la société américaine qui est le principal fournisseur de solutions de sécurité et de conformité dans le *cloud* dans laquelle nous avons commencé d'investir en septembre dernier.

Nous nous sommes efforcés au cours des derniers mois de réduire l'exposition aux cycliques mondialisées, de sortir des sociétés en transition (Deutsche Post) et des distributeurs (Inditex, Fnac Darty) et de conserver une poche de liquidité importante pour pouvoir profiter de la volatilité des cours.

Nous avons récemment accru notre exposition aux services collectifs avec un premier investissement dans ENEL, société historique de production et distribution d'électricité en Italie qui est un acteur international avec plus de 55 % de son résultat d'exploitation engendré hors de ses frontières d'origine, en particulier en Espagne et en Amérique du Sud. Nous apprécions dans cette société : **1/** la croissance des résultats par action (plus de 11 % par an, source Société Générale, sur les trois prochaines années) soutenue par le développement de la part des énergies renouvelables (43 % des capacités installées), **2/** la visibilité des revenus (75 % de l'EBITDA* régulé) et l'engagement d'un dividende minimum pour le plan 2019-2021 qui assure un rendement voisin de +5,5 % aux cours actuels, **3/** une situation bilancielle solide (Dette nette / EBITDA : 2,2 X).

* Le bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 14/01/2019

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de Gestion	SOFIDY SA						
Gérant	Laurent Saint Aubin						
Date de création	Mars 2018						
Nature juridique	FCP						
Code ISIN	Part P	FR0013267382					
	Part I	FR0013267390					
	Part GI	FR0013267408					
Classification	Actions de l'Union Européenne						
Sous-classe d'actifs	Thématische						
Indice de référence	STOXX Europe 600						
Horizon de placement	> 5 ans						
Échelle de risque	1	2	3	4	5	6	7
Éligible Assurance vie	Oui						
Éligible PEA	Oui						

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais de gestion TTC	Part P	2,20 %
	Part I	1,10 %
	Part GI	0,75 %
Droit d'entrée maximum TTC*	Part P	jusqu'à 2,5 %
	Part I	jusqu'à 1,0 %
	Part GI	Néant
Commission de surperformance**		20 %
Souscription initiale	Part P	1 part
	Part I	100 parts
	Part GI	1 000 parts

* Aucun droit d'entrée n'est perçu par la Société de Gestion.

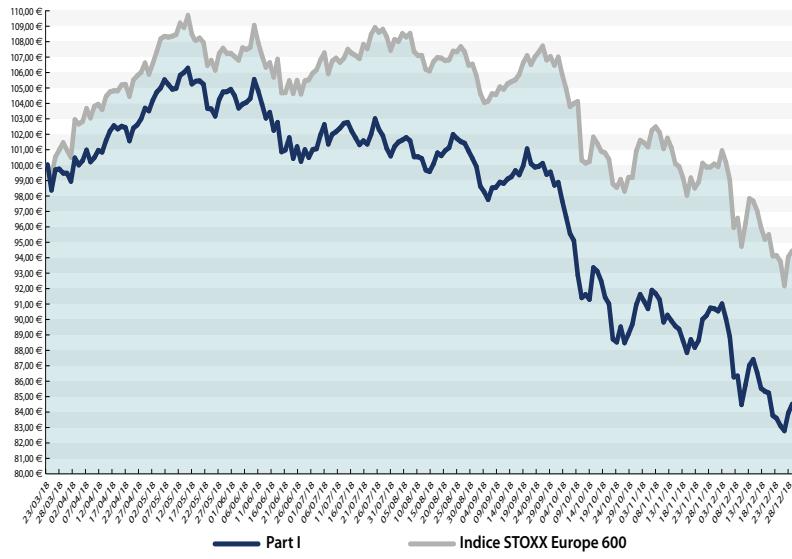
** 20 % TTC de la surperformance annuelle nette de frais du FCP par rapport à l'indice de référence STOXX Europe 600 calculé dividendes nets réinvestis et dans le respect du principe de « high water mark ».

OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en œuvre une gestion discrétionnaire pour surperformer l'indicateur de référence après déduction des frais de gestion sur la durée de placement recommandée (supérieure à 5 ans), en investissant dans des actions de sociétés européennes actives dans les secteurs liés au développement des métropoles. L'indicateur de référence est l'indice STOXX Europe 600 (dividendes net réinvestis).

VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU FONDS

(base 100 au 23/03/2018)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, et ne sont pas constantes dans le temps.

ANALYSE DE LA VARIATION DE VL

Sur 12 mois glissants	Part GI	Part I	Part P	Indice
Variation de la VL	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Volatilité	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ratio de Sharpe	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Tracking error (risque relatif)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Alpha	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Béta	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

AVERTISSEMENT - RISQUE : Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DICI et le prospectus du fonds.

DONNEES DE L'OPCVM

au 31 décembre 2018

	Part GI	Part I	Part P
Nombre de parts	3 504,115	450,560	1,000
Valeur liquidative	829,50 €	845,20 €	81,43 €
Actif net		3 287 582 €	

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

au 31 décembre 2018

	Fonds
Veolia	7,1 %
Vinci	6,6 %
Engie	6,1 %
Cellnex	5,5 %
Qualys	5,0 %

HISTORIQUE DE LA VARIATION DE VL

	Depuis l'origine ⁽¹⁾	Avril 18	Mai 18	Juin 18	Jul. 18	Août 18	Sept. 18	Oct. 18	Nov. 18	Déc. 18	2018 YTD ⁽¹⁾
Part GI	-17,1 %	n.s.	+0,2 %	-1,9 %	+0,8 %	-0,9 %	-1,4 %	-8,4 %	-0,4 %	-6,6 %	-17,1 %
Indice	-10,2 %	n.s.	+0,1 %	-0,6 %	+3,1 %	-2,1 %	+0,3 %	-5,5 %	-1,0 %	-5,5 %	-10,2 %
VL (€)	1 000,00	1 005,63	1 008,06	989,22	996,78	987,73	973,47	891,46	888,02	829,50	829,50

	Depuis l'origine ⁽²⁾	Avril 18	Mai 18	Juin 18	Jul. 18	Août 18	Sept. 18	Oct. 18	Nov. 18	Déc. 18	2018 YTD ⁽²⁾
Part I	-15,5 %	+3,5 %	+0,2 %	-1,9 %	+0,7 %	-1,0 %	-1,5 %	-8,5 %	-0,4 %	-6,6 %	-15,5 %
Indice	-5,6 %	+4,5 %	+0,1 %	-0,6 %	+3,1 %	-2,1 %	+0,3 %	-5,5 %	-1,0 %	-5,5 %	-5,6 %
VL (€)	1 000,00	1 029,68	1 031,54	1 011,66	1 018,75	1 008,87	993,76	909,43	905,39	845,20	845,20

	Depuis l'origine ⁽²⁾	Avril 18	Mai 18	Juin 18	Jul. 18	Août 18	Sept. 18	Oct. 18	Nov. 18	Déc. 18	2018 YTD ⁽³⁾
Part P	-18,6 %	n.s.	+0,0 %	-2,1 %	+0,5 %	-1,1 %	-1,7 %	-8,7 %	-0,6 %	-6,7 %	-18,6 %
Indice	-10,2 %	n.s.	+0,1 %	-0,6 %	+3,1 %	-2,1 %	+0,3 %	-5,5 %	-1,0 %	-5,5 %	-10,2 %
VL (€)	100,00	100,51	100,56	98,47	98,98	97,86	96,23	87,87	87,30	81,43	81,43

(1) Depuis le 24/04/2018. (2) Depuis le 23/03/2018. (3) Depuis le 24/04/2018.

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

au 31 décembre 2018

DEVISES (y compris cash)	Secteurs	Géographique
Euro	82,6 %	Biens et services industriels 29 % France 63 %
Dollar américain	6,9 %	Technologie 22 % Espagne 8 %
Franc suisse	5,5 %	Services aux collectivités 22 % Allemagne 6 %
Livre sterling	3,3 %	Construction et matériaux 15 % États-Unis 8 %
Couronne suédoise	1,7 %	Autres 12 % Autres 15 %

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SIIC, Sociétés Civiles, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerce, et de bureaux. **Premier acteur indépendant** sur le marché des SCPI* avec **4,8 milliards d'euros** sous gestion, SOFIDY est un **gestionnaire d'actifs de référence** en France et en Europe. **Agréée par l'AMF**, SOFIDY est **régulièrement distinguée** pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds. SOFIDY gère pour le compte de plus de **50 000 épargnants**, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 4 200 actifs immobiliers. SOFIDY est une filiale du groupe TIKEHAU Capital.

* Source : IEIF - 2017.

Abonnez-vous à toutes nos publications et retrouvez l'intégralité des Points marché, Reporting Mensuels et Interviews vidéos de Laurent Saint Aubin sur sofidy.com



Suivez-nous :

[www.twitter.com/sofidy](https://twitter.com/sofidy)

www.linkedin.com/company/groupe-sofidy

www.youtube.com/sofidy

[www.sofimap.eu](http://sofimap.eu)



Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures de l'OPCVM. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Comme tout OPCVM immobilier, ce fonds est principalement exposé au risque des marchés actions, de perte en capital, de gestion discrétionnaire, de taux de change, et de liquidité. Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DICI et le prospectus du fonds. Ce document est produit par SOFIDY à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par SOFIDY, en date du 31/12/2018. La responsabilité de SOFIDY ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. SOFIDY se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans l'OPCVM S.YTIC sont décrits dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI). Le DICI, le prospectus et les documents périodiques seront disponibles sur demande auprès de SOFIDY. Vous devez prendre impérativement connaissance du DICI qui doit vous être remis préalablement à la souscription. Rédigé en décembre 2018. SOFIDY SA - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs-Élysées 91026 ÉVRY Cedex - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - www.sofidy.com