

CHIFFRES CLÉS

Actif Net Réévalué	886 326 358 €
VL/part	222,820 €
Nbre de parts	3 977 760

La SC TANGRAM a été constituée le 6 juin 2019. Ce fonds est une offre de diversification avec une allocation cible répartie sur un large spectre de supports immobiliers. Il s'agit d'un fonds de rendement diversifié tant géographiquement, que sectoriellement avec une sélection de produits issus de différentes Sociétés de Gestion, investi sur des actifs de qualité dans la zone OCDE.

Code ISIN : **FR0013428349**
Date de création : **06/2019**
Durée de détention : **8 ans**
VL : **hebdomadaire**
SRI : **3** (sur une échelle de 1 à 7)

Commentaire de gestion

Le contexte économique et le marché immobilier d'entreprise

En zone euro, le chiffre du PIB du 3^e trimestre 2021 a confirmé une forte reprise de l'activité économique (+2,2% par rapport au 2^e trimestre et +3,7% sur 1 an, selon une première estimation). Cependant, les enquêtes de conjoncture et les chiffres mensuels portant sur septembre ont signalé une décélération au fur et à mesure que l'économie se rapproche de ses niveaux pré Covid. Les perturbations des chaînes de production mondiales et les pénuries de produits intermédiaires pèsent sur l'activité industrielle. En raison notamment de la forte demande et de la difficile normalisation du commerce mondial, l'inflation en zone euro s'est envolée à 3,4% sur 12 mois en septembre. Sur le marché du travail en zone euro, les régimes de protection de l'emploi ont continué de maintenir le taux de chômage à un niveau stable (7,5% en août). En France, le taux de chômage atteindrait 7,6% en fin d'année 2021 d'après l'Insee ce qui le placerait parmi les plus bas niveaux des 15 dernières années.

Le regain d'activité des marchés de bureaux en Ile-de-France par rapport à l'année précédente se confirme avec 1,2 million de m² commercialisés durant les 9 premiers mois de 2021 soit +32 % sur 1 an mais cela reste inférieur de plus de 20 % à la moyenne décennale. Ce marché poursuit sa mutation et parmi les tendances actuellement observées, les utilisateurs privilégient la qualité de l'emplacement et révisent leurs besoins en surfaces. Après plusieurs trimestres de hausse, la vacance francilienne de bureaux s'est stabilisée au 3^e trimestre, à 4 millions de m². Les loyers faciaux résistent dans l'ensemble, avec néanmoins des avantages commerciaux toujours élevés.

Au 3^e trimestre 2021, les volumes investis en immobilier d'entreprise français sont de 5,4 Mds € et atteignent 14 Mds € sur 9 mois soit une réduction de 19% sur 1 an. Cela s'explique notamment par la baisse des investissements supérieurs à 100 M€ et un attentisme de la part de certains vendeurs potentiels.

Les bureaux sont toujours la 1^{ère} classe d'actifs en termes de volumes même si les volumes investis baissent. L'appétit des investisseurs pour l'immobilier est toujours présent dans un contexte de taux financiers bas.

Concernant les taux de rendement prime (meilleur emplacement), l'aversion au risque des investisseurs les ont maintenus à des niveaux bas, en France autour de 2,6% pour les bureaux et 3,5% pour la logistique, secteur qui continue à attirer fortement les investisseurs.

A propos de la SC TANGRAM

Au 24 septembre 2021 (dernière VL du trimestre), l'actif net réévalué de la SC TANGRAM est de 886,3M€. La collecte sur le trimestre s'élève à 58M€ et 230M€ depuis le 1^{er} janvier 2021. La performance depuis le 1^{er} janvier est de 2,04% et 9,67% depuis l'origine.

A l'exception des actifs détenus en club deal, l'ensemble des stratégies contribue positivement à la performance de la SC Tangram depuis le 1^{er} janvier. Les investissements en SCPI continuent grâce aux distributions de dividendes de générer un revenu régulier à la SC. L'évolution favorable de prix de part sur le marché secondaire de certaines SCPI à capital fixe (notamment Accés Valeur Pierre) ont aussi permis une revalorisation du patrimoine détenu. Les foncières cotées accroissent leur contribution à la performance positive grâce à la bonne tenue des marchés financiers. Les loyers générés du supermarché de centre-ville à Marseille détenu en direct constituent la performance de la poche Immo direct. Si les club deals affichent une contribution négative depuis le 1^{er} janvier, elle progresse toutefois depuis le 2^e trimestre grâce aux loyers encaissés notamment sur l'actif à la Défense et les commerces lyonnais. A noter dans la stratégie FIA les progressions sensibles des valeurs de plusieurs participations détenues : OPCI Aviva Experimmo (fonds diversifié Bureaux Logistique en Europe) et le fonds SwissLife Grand Paris Harmony (Campus Engie la Garenne Colombes) acquis récemment.

Au cours du trimestre plusieurs acquisitions ont eu lieu :

- un immeuble de bureaux acquis en VEFA dans le 10^{ème} arrondissement de PARIS rue Beaupaire (cf illustration ci contre). Situé à 190m de la place de la République et à proximité du canal Saint Martin, l'immeuble de 1680 m² en cours de restructuration sera loué intégralement à un coworker avec un bail de 12 ans ferme. L'actif est détenu en direct par la SC Tangram



- une participation dans le fonds SwissLife ESG Grand Paris Harmony. Cette structure construit le futur campus d'Engie (cf vue d'architecte à droite) à La GARENNE COLOMBES (92) aux portes de La Défense et à proximité immédiate de la future gare du RER E Nanterre. La pose de la première pierre du chantier a été célébrée le 19 novembre dernier et la livraison du site est prévue pour fin 2024 / début 2025. Le bâtiment répondra aux dernières normes environnementales (objectif zero émission carbone, BREEAM Excellent, HQE Excellent). Un recours à la dette est prévu à hauteur de 40%.



La trésorerie disponible au 30/09 s'élève à 113M€. Elle servira à financer l'acquisition prochaine de 55M€ de parts de SCPI sélectionnées chez 4 sociétés de gestion.

La SC conserve également à tout moment une poche de liquidité supérieure à 5% de son actif net, permettant d'honorer des demandes de rachats.

Caractéristiques au 24/09/2021

 Collecte 2021 (290 M€ en 2020) 230 M€	 Trésorerie disponible (après investissements engagés et non décaissés) 113 M€	 Performance YTD +2,04%	 Performance (1 an glissant) 2,37%	 Actif Net Réévalué 886,3 M€
 Sociétés de Gestion sélectionnées (hors foncières cotées) 14	 Nombre de lignes du portefeuille (y compris foncières cotées) 53	 Endettement bancaire (loan to value) 24,30%	 Frais d'entrée 2 % acquis au fonds	 Frais de gestion 0,80 % TTI de l'actif brut

Performances

1 mois glissant		0,08%
3 mois glissants		1,23%
Perf. YTD		2,04%
Perf. 1 an glissant		2,37%
Perf. depuis la 1ère VL		9,67%
Perf. annuelle	2019	4,50%
	2020	2,74%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Composition du fonds (hors Trésorerie)

Une gestion active et diversifiée du portefeuille

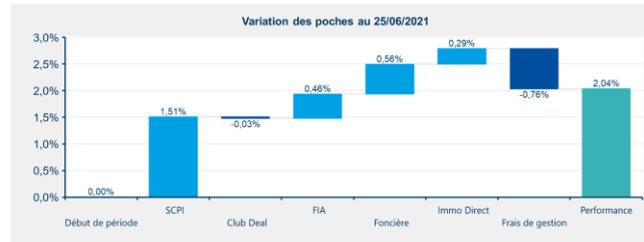
Un portefeuille d'actifs aujourd'hui composé majoritairement d'immobilier non coté. Pour rappel, l'actif de la SC Tangram a été constitué principalement par apport de parts de SCPI. Tangram peut également détenir des foncières cotées et des produits monétaires.

Répartition du patrimoine par type de supports

* hors Trésorerie



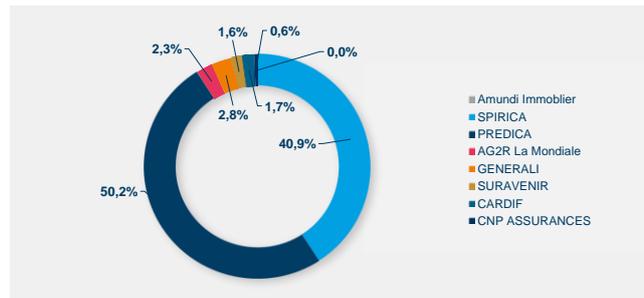
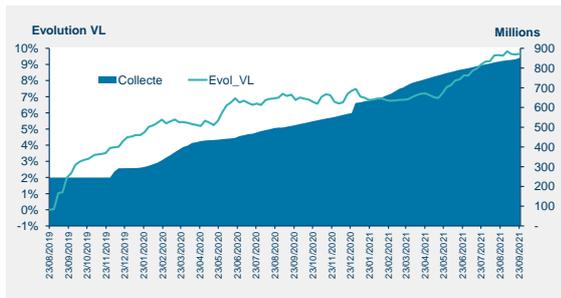
Contribution par poche YTD



Evolution de la valeur liquidative en 2021 (exprimé en €)



Indicateurs Collecte & Investisseurs



Situation des investissements

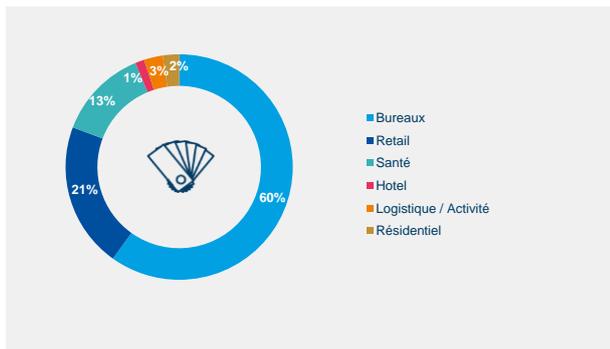
5 Principales lignes en portefeuille

Forme Juridique	Libellé	Typologie principale	Date d'entrée	% du portefeuille	Valorisation	Plus-Value Latente (depuis acquisition)	Société de Gestion	Taux d'Occupation Financier
SCPI	Rivoli Avenir Patrimoine	bureaux	juin 2019	10,8%	72,1 M€	2,7 M€	Amundi Immobilier	82,7%
Direct	Monoprix 'Prado' (Marseille)	commerces	juin 2020	8,9%	59,5 M€	1,6 M€	Amundi Immobilier	100,0%
OPPCI	Immocare	Résidences Santé	mai 2021	8,5%	56,6 M€	0,1 M€	Primoial Reim	100,0%
SCPI	Edissimmo	bureaux	juin 2019	5,7%	38,1 M€	0,2 M€	Amundi Immobilier	81,8%
SCPI	Accès Valeur Pierre	bureaux	juin 2019	5,2%	34,8 M€	4,2 M€	BNPP RE	80,2%

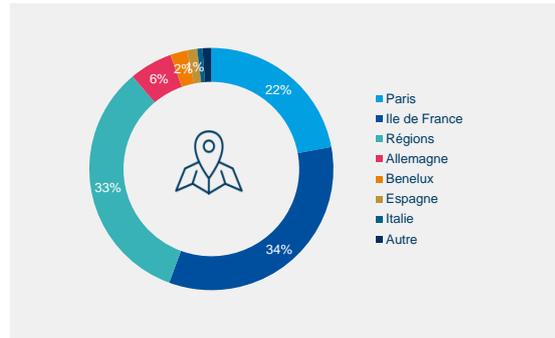
Investissements réalisés au cours du trimestre

Forme Juridique	Libellé	Typologie principale	Date d'entrée	% du portefeuille	Décaissement	Société de Gestion
Direct	Immeuble Beaufort (VEFA)	Bureaux	Septembre 2021	3,4%	26,3 M€	Amundi Immobilier
FIA	Campus Engie La Garenne	Bureaux	juillet 2021	4,3%	28,0 M€	SwissLife

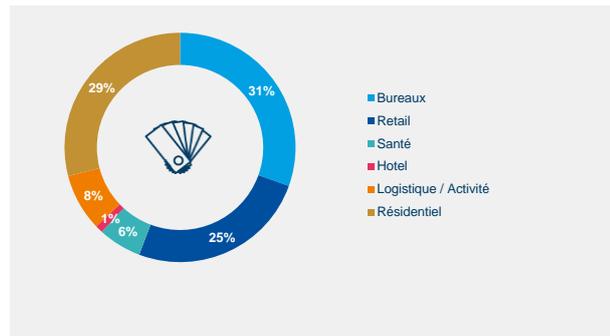
Diversification sectorielle (hors foncières cotées)



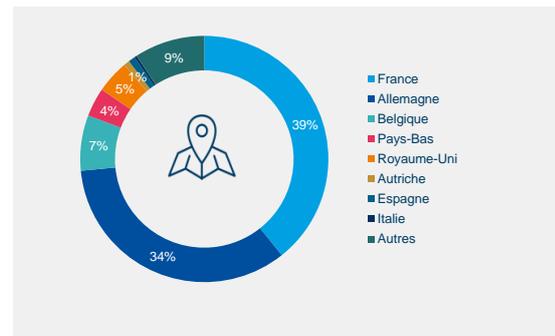
Diversification géographique (hors foncières cotées)



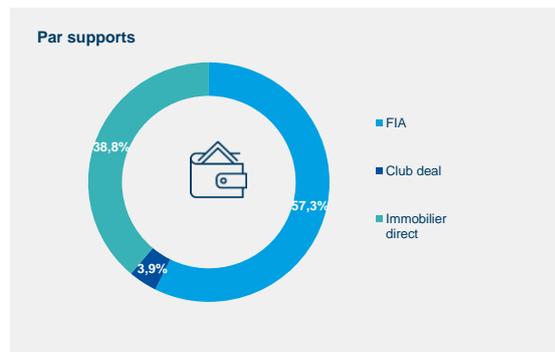
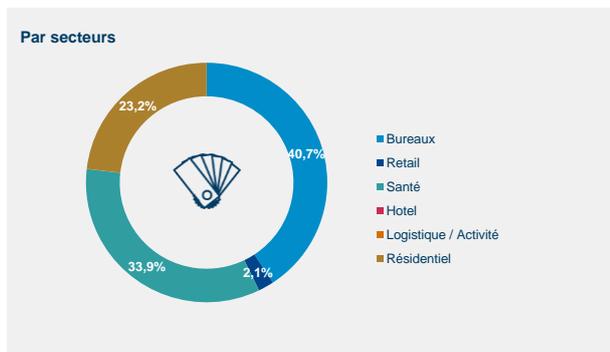
Diversification sectorielle (foncières cotées)



Diversification géographique (foncières cotées)



Allocation des futurs investissements (engagements non décaissés)



Profil de risque et de rendement



Indicateur conforme au document d'information au format PRIIPS réglementaire (1286/2014)

Frais du support

	Max Contractuel	2021
Frais de gestion TTI	1,00%	0,80%
Commission de souscription	5,00%	2,00%

Autres ratios

Poche Immobilière	75,1%	70% - 100% de l'actif de la société (à l'issue d'une période de 5 ans à compter de la date de constitution)
Poche de liquidité	24,9%	0% - 30% de l'actif de la société en actifs liquides éligibles

Caractéristiques du fonds

Type de fonds	Fonds Ouvert
Date de constitution	06/06/2019
Périodicité Valeur Liquidative	Hebdo chaque vendredi (publiée le mercredi suivant)
Centralisation	vendredi avant 10H
ISIN	FR0013428349
LTV (dette bancaire) Max.	40 %
LTV (dette bancaire) cible	25 %
Fonds d'investissement Alternatif	Tangram
Régulateur	AMF
Société de Gestion	Amundi Immobilier
Gestion de la poche actions	CPR AM
Dépositaire	CACEIS Bank
CAC	PricewaterhouseCoopers Audit
Vie sociale	Dbm Avocats AARPI
Comptable	Dbm

Méthode de valorisation

Méthode de valorisation des actifs immobiliers	
SCPI à capital variable	Valeur de retrait
SCPI à capital fixe	Moyenne des 4 derniers prix d'exécution
OPCI	Valeur liquidative
OPCVM Immobilier	Valeur liquidative
Immobilier direct	Valeur d'expertise
Immobilier coté	Cotation boursière

Les revenus générés sont capitalisés.

Mentions légales

Tangram est autorisée à la commercialisation uniquement auprès d'investisseurs professionnels depuis le 24 juillet 2019. Tangram ne peut être souscrite que par des compagnies d'assurance, et ne peut donc être accessible par un assuré qu'à travers d'un contrat d'assurance vie. Ce document à destination des compagnies d'assurance est donc à l'usage exclusif des assurés, souscripteurs d'une unité de compte ayant pour support Tangram au sein de leurs contrats d'assurance-vie. Ce document a été réalisé dans un but d'information uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation en vue de la souscription à ces produits ; l'investisseur étant seul juge de l'opportunité des opérations qu'il pourra être amené à conclure. Les supports en unités de compte ne sont pas garantis en capital et sont soumis aux fluctuations des marchés à la hausse comme à la baisse. Tangram est un produit complexe présentant différents risques à prendre en compte. Retrouver l'ensemble des éléments relatifs aux risques dans le Document d'Informations Clés.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Tangram, société civile à capital variable dont le siège social est situé au 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris, identifiée sous le numéro unique 833 542 806 RCS Paris, a été déclarée en tant que fonds d'investissement alternatif (« FIA ») auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 14 juin 2019 sous le numéro FDS64649 et autorisée à la commercialisation auprès d'investisseurs professionnels en France par l'AMF le 24 juillet 2019.

Amundi Immobilier, Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 26 juin 2007 N° GP 07000033 - Siège social : 91-93 boulevard Pasteur 75015 PARIS - France - RCS PARIS 315 429 837

www.amundi-immobilier.com

Sources : Amundi Immobilier