

CHIFFRES CLÉS

| | |
|--------------------|----------------------|
| Actif Net Réévalué | 959 106 695 € |
| VL/part | 225,489 € |
| Nbre de parts | 4 253 449 |

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

Encore marquée par la multiplication des cas covid-19 sur certaines périodes, l'activité économique de la zone euro a rebondi en 2021. Fin 2021, les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement ont continué de peser sur le secteur industriel. Cela a participé, entre autres facteurs, à l'accélération de l'inflation (qui devrait atteindre 2,5 % environ en 2021 en moyenne annuelle), élément qui profitera à l'indexation des loyers des actifs immobiliers loués.

Le marché locatif de bureaux en Ile-de-France a été encourageant au 4e trimestre. Au total, 2021 marque un rebond de l'activité (près de 1,9 million de m2 commercialisés soit +32 % sur un an). Toutefois l'activité est en retrait de 15 % environ par rapport à la moyenne décennale. A la suite de livraisons et de libérations, les surfaces vacantes en Ile-de-France sont en hausse de 10 % en un an ; les loyers faciaux prime (meilleurs emplacements) du quartier central des affaires parisiens ont cependant résisté en raison notamment d'un taux de vacance faible. Dans les principales villes allemandes, en moyenne, l'activité locative de bureaux a augmenté sans retrouver son niveau pré-Covid. En hausse sur un an, la vacance reste en particulier faible à Berlin ou Hambourg.

Sur le marché de l'investissement, en France, celui-ci est en retrait de 8 % sur un an avec des volumes investis en bureaux, logistique - locaux d'activité et commerces qui ont atteint 25 Mds € en 2021. En Europe, le 4e trimestre particulièrement dynamique a favorisé un rebond de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2021, sans toutefois retrouver ses niveaux pré-Covid. Comme observé récemment, les bureaux restent la 1ère classe d'actif en volumes et l'attrait pour la logistique se confirme.

A propos de la SC TANGRAM

Au 31 décembre 2021, l'actif net réévalué de la SC Tangram est de 959M€. La collecte s'élève à 63M€ sur le trimestre et 293M€ depuis le 1^{er} janvier 2021.

Sur l'année, l'ensemble des stratégies contribuent positivement à la performance de la SC Tangram. Les SCPI grâce à leur poids essentiel dans la composition de l'actif de Tangram et une performance de la poche de 7,15% sont les premières contributrices de performance. Les Foncières Cotées, portées par le rebond des perspectives économiques au cours de l'année 2021 affichent la meilleure performance des différentes stratégies. Concernant les club deals, la participation dans la tour Majunga a été pénalisée par une révision à la baisse de la valeur d'expertise, conséquence d'une hausse de la vacance et des mesures d'accompagnement accordées aux locataires sur le secteur de la Défense. Entièrement louée, les revenus ont compensé la contre-performance de la valorisation.

Au cours du trimestre la Société de Gestion a souhaité renforcer l'allocation sur les SCPI et a procédé à plusieurs renforcements de lignes déjà détenues en portefeuille. Ainsi un investissement global de 55M€ a été réalisé en novembre sur 5 SCPI : Edissimmo et Rivoli Avenir Patrimoine gérées par Amundi Immobilier, LF Grand Paris Patrimoine (La Française), PFO2 (Périal) et Allianz Pierre (Immovalor). Ces 5 SCPI sont à capital variable ce qui est essentiel pour la liquidité de la SC, investies majoritairement en bureaux et présentent des standards de gestion et de performances élevés.

Une dernière acquisition a été finalisée en décembre pour 15M€ via le fonds Tishman Speyer European Core Plus géré par la société de gestion Tishman Speyer. Il s'agit d'un fonds pan européen investi sur des bureaux dans des emplacements centraux de grandes villes européennes.











Enfin, Tangram a décaissé un premier appel de fonds de 9M€ sur le fonds Santé de BNP (Healthcare Property Fund). Pour rappel l'engagement total sur ce support est de 25M€.

Au final sur l'année 280M€ auront été investis sur des actifs immobiliers Core / Core + conformément à l'ADN de Tangram et selon la répartition suivante : 53% sur des FIA, 31% sur des SCPI, 8% sur des immeubles détenus directement et 8% en club deals.

La trésorerie disponible au 31 décembre s'élève à 207M€, en partie engagée sur des nombreuses opérations pour 167M€, incluant notamment un nouveau renforcement sur plusieurs SCPI pour un total de 50M€ réalisé en janvier 2022.

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

Caractéristiques au 31/12/2021

| | | | | |
|---|---|--|--|---|
|  Collecte 2021 (290 M€ en 2020) 293 M€ |  Trésorerie disponible (après investissements engagés et non décaissés) 39 M€ |  Performance YTD +3,26% |  Performance annualisée depuis lancement +4,52% |  Actif Net Réévalué 959 M€ |
|  Sociétés de Gestion sélectionnées (hors foncières cotées) 15 |  Nombre de lignes du portefeuille (y compris foncières cotées) 57 |  Endettement bancaire (loan to value) 24,74% |  Frais d'entrée acquis au fonds 2 % |  Frais de gestion appliqués en 2021 0,80 % TTI de l'actif brut |

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

| | | |
|-----------------------------------|------|--------|
| 1 mois glissant | | 0,43% |
| 3 mois glissants | | 1,20% |
| Perf. YTD 2021 | | 3,26% |
| Perf. annualisée depuis lancement | | 4,52% |
| Perf. depuis la 1ère VL | | 10,98% |
| Perf. annuelle | 2019 | 4,50% |
| | 2020 | 2,74% |
| Volatilité annualisée | | 1,09% |

Performances 2021 des poches

| | |
|--------------------|--------|
| SCPI | 7,15% |
| Club Deal | 1,87% |
| FIA | 4,97% |
| Foncières cotées | 11,07% |
| Immeuble en Direct | 7,23% |

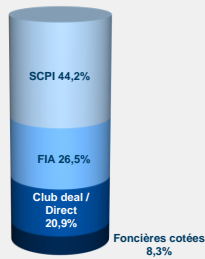
Composition du fonds (hors Trésorerie)

Une gestion active et diversifiée du portefeuille

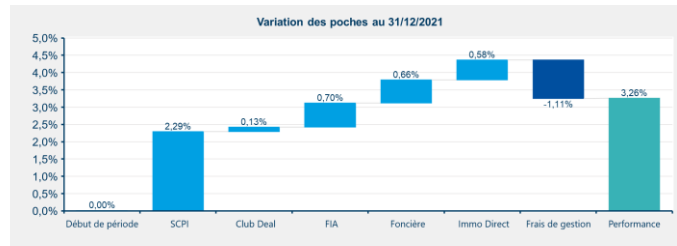
Un portefeuille d'actifs aujourd'hui composé majoritairement d'immobilier non coté. Pour rappel, l'actif de la SC Tangram a été constitué principalement par apport de parts de SCPI. Tangram peut également détenir des foncières cotées et des produits monétaires.

Répartition du patrimoine par type de supports

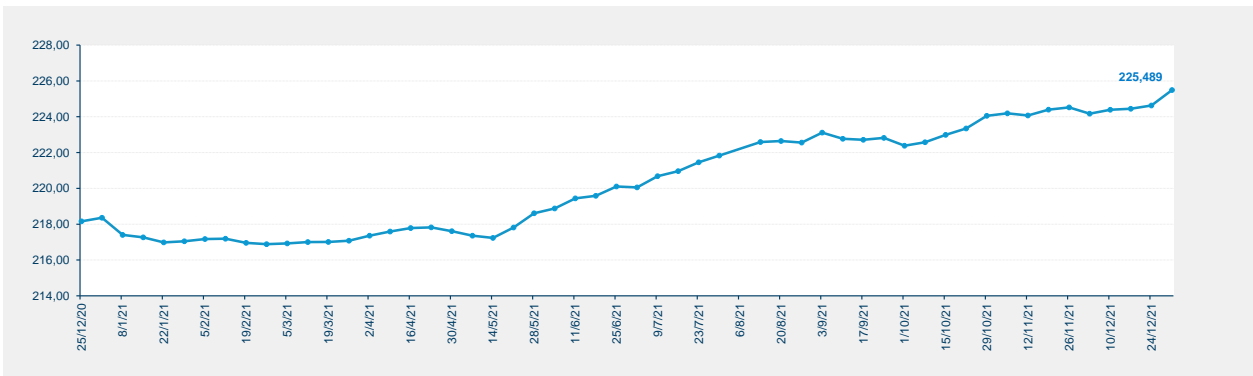
* hors Trésorerie



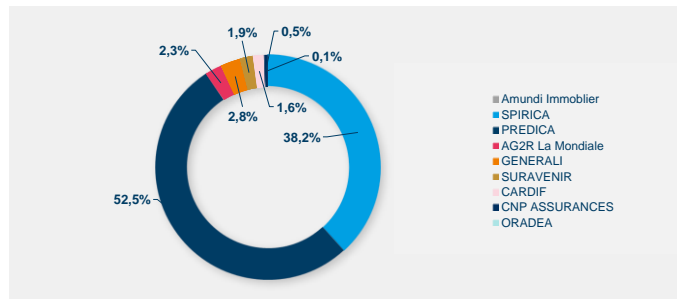
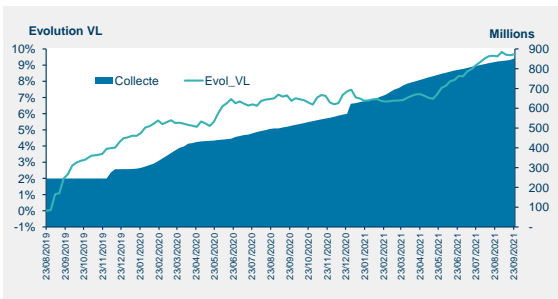
Contribution par poche YTD



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



Indicateurs Collecte & Investisseurs



Situation des investissements

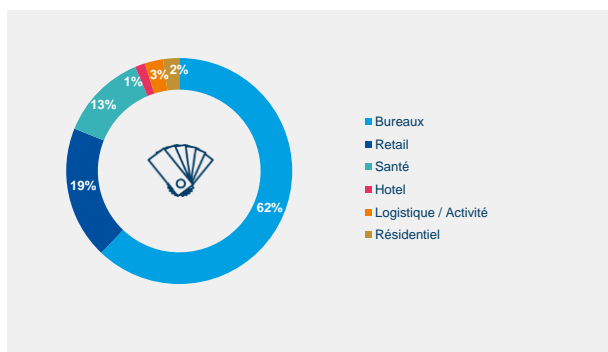
5 Principales lignes en portefeuille

| 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 | 10,9% | 82,1 M€ | 3,5 M€ | Amundi Immobilier | 83,1% |
| Direct | Monoprix 'Prado' (Marseille) | Commerces | juin 2020 | 8,1% | 61,1 M€ | 3,2 M€ | Amundi Immobilier | 100,0% |
| OPPCI | Immocare | Résidences Santé | mai 2021 | 7,6% | 57,1 M€ | 0,6 M€ | Primonial Reim | 100,0% |
| SCPI | Edissimmo | Bureaux | juin 2019 | 7,0% | 52,4 M€ | 0,7 M€ | Amundi Immobilier | 81,7% |
| SCPI | Allianz Pierre | Bureaux | juin 2019 | 5,2% | 39,4 M€ | 0,3 M€ | Immovalor Gestion | 90,4% |

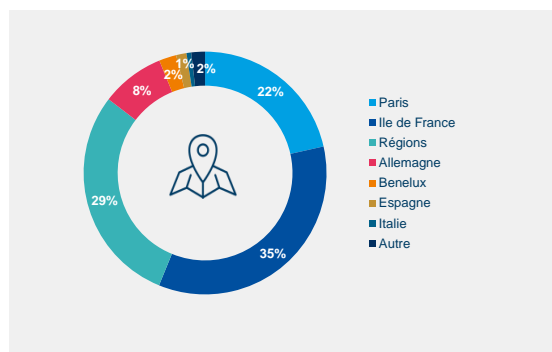
Principaux investissements réalisés au cours du trimestre

| Forme Juridique | Libellé | Typologie principale | Date d'entrée | % du portefeuille | Décaissement | Société de Gestion |
|-----------------|---|----------------------|---------------|-------------------|--------------|--|
| SCPI | 5 SCPI : Edissimmo, Rivoli Avenir Patrimoine, Allianz Pierre, PFO2, LF Grand Paris Patrimoine | Bureaux | Novembre 2021 | 7,3% | 55,0 M€ | Amundi Immobilier, Immovalor, Périel, La Française |
| FIA | Tishman Speyer Europe Core | Bureaux | Décembre 2021 | 2,0% | 15,0 M€ | Tishman Speyer |

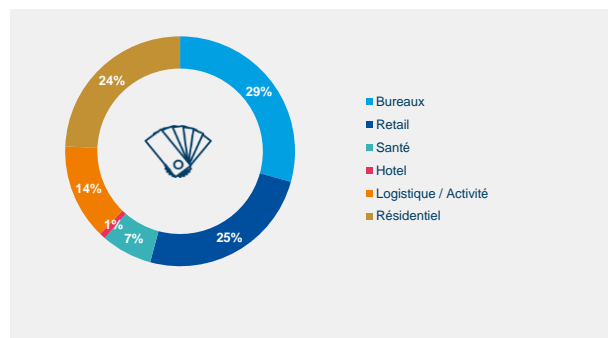
Diversification sectorielle (hors foncières cotées)



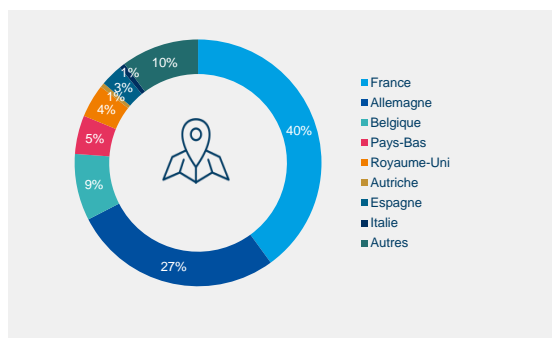
Diversification géographique (hors foncières cotées)



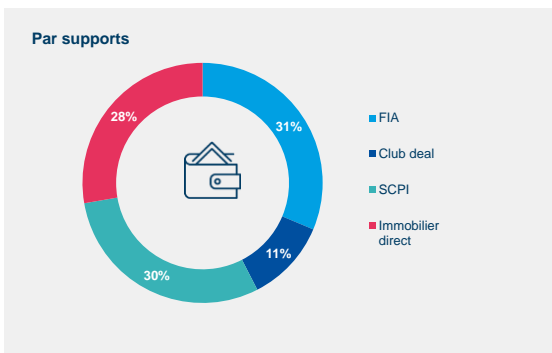
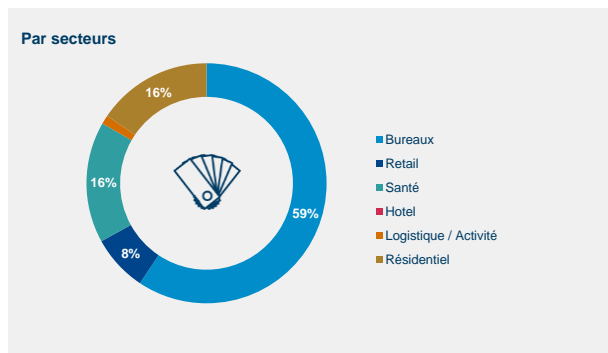
Diversification sectorielle (foncières cotées)



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 | 78,4% | 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 | 21,6% | 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 | Db |

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'au 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