

CHIFFRES CLÉS

Actif Net Réévalué	1 183 828 897 €
VL/part	227,725 €
Nbre de parts	5 198 502

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

La croissance trimestrielle du PIB de la zone euro atteint 0,8% au 2^{ème} trimestre 2022 après 0,7% au 1^{er} trimestre (données corrigées des variations saisonnières) d'après Eurostat. Les répercussions de la guerre entre la Russie et l'Ukraine, la dynamique de l'offre et de la demande d'énergie, les hausses de taux des banques centrales constituent autant de facteurs perturbants pour les agents économiques. L'environnement financier a connu une inflexion significative depuis le début de l'année avec notamment la remontée des taux des titres d'Etat à 10 ans au 1^{er} semestre 2022. L'évolution défavorable de l'inflation (qui a encore accéléré à 8,6%, sur un an, en juin) risque d'affaiblir la demande intérieure. Pour l'heure le marché du travail résiste toutefois bien.

Dans ce contexte incertain, les prévisions de croissance du PIB sont de 2,9% en 2022 et 0,3% pour 2023 d'après Amundi Institute (31/08/2022).

Retrouvez l'ensemble des publications d'Amundi sur research-center.amundi.com

A propos de la SC TANGRAM

Au 24 juin 2022 (dernière VL du trimestre), l'actif net réévalué de la SC Tangram est de 1,18Md€. La collecte s'élève à 131M€ sur le 2^{ème} trimestre et 219M€ depuis le 1^{er} janvier. La performance depuis le 1^{er} janvier s'établit à +0,99%.

L'ensemble des stratégies, à l'exception des foncières cotées, apportent une contribution positive à la performance.

Sur le trimestre, la principale contribution de performance reste générée par la poche des SCPI (+1,18% depuis le 1^{er} janvier). Les revenus distribués expliquent la progression depuis le 31 mars dernier. L'ajustement des prix de parts participe marginalement à cette hausse. Deux SCPI ont vu leur prix de prix se valoriser fortement sur le semestre : Accès Valeur Pierre et France Investipierre (SCPI à capital fixe gérées par BNP Paribas REIM).

Deuxième poche de performance importante : les fonds institutionnels. 3 fonds affichent des performances (capital + distribution) supérieures à 5% depuis le 1^{er} janvier : ImmoCare (fonds santé), SwissLife Grand Paris Harmony (siège Engie dans les Hauts de Seine) et M&G Property Fund (Bureaux zone euro). A noter que dans la catégorie des FIA, les OPC I Grand Public souffrent des incertitudes des marchés financiers et ont des évolutions négatives ou proches de 0 depuis le 1^{er} janvier.

La poche des participations en club deal reste pénalisée par l'évolution négative de la valeur d'expertise de la tour Majunga située à la Défense. Les autres fonds sont contributeurs de performance depuis le 1^{er} janvier et notamment le fonds Epopée Rendement 1 qui affiche par exemple une progression d'environ 9% grâce à une forte revalorisation de ses actifs.

La contribution des immeubles en direct comprend ce trimestre les loyers perçus sur le supermarché Marseille Prado mais également une hausse de sa valeur d'expertise (+0,97%) et les rémunérations des appels de fonds pour l'immeuble en VEFA du XI^{ème} arrondissement de Paris, rue Beaurepaire.

Enfin, les foncières cotées ont poursuivi leur repli, toujours pénalisées par les répercussions de la crise russo-ukrainienne, les tensions inflationnistes, et la remontée des taux.

Au cours du trimestre, 77M€ d'investissements ont été réalisés portant le total des investissements depuis le 1^{er} janvier à 217M€, en ligne avec la collecte. Les principaux investissements sont : un renforcement sur les SCPI pour 32M€, une nouvelle prise de participation dans le fonds Epopée Rendement pour 11M€, et une entrée au capital du fonds FWP géré par Amundi Immobilier (entrepôts du grossiste Metro en France) pour 13M€. Des réallocations sur les foncières cotées pour un total de 12M€ ont été réalisées également au gré des opportunités de marché. Enfin, les décaissements d'appel de fonds de VEFA pour l'immeuble Beaurepaire à Paris ont représenté 4M€ environ.

La trésorerie au 24 juin s'élève à 283M€. Sur ce montant : 57M€ ont été décaissés avant le 30 juin et 132M€ sont dédiés à de futurs investissements dont les principaux sont 2 immeubles de bureaux détenus en direct par la SC Tangram à Grenoble et Montpellier. Au final, la trésorerie disponible est de 94M€ soit environ 7,9% de l'actif, permettant d'honorer des éventuelles demandes de rachats.

Caractéristiques au 24/06/2022

 Collecte 2022 (293M€ en 2021) 219 M€	 Trésorerie disponible (après investissements engagés et non décaissés) 94 M€	 Performance YTD +0,99%	 Performance annualisée depuis lancement +4,10%	 Actif Net Réévalué 1 184 M€
 Sociétés de Gestion sélectionnées (hors foncières cotées) 17	 Nombre de lignes du portefeuille (y compris foncières cotées) 63	 Endettement bancaire (loan to value) 24,92%	 Frais d'entrée 2 % acquis au fonds	 Frais de gestion appliqués en 2022 0,76 % TTI de l'actif brut

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

1 mois glissant		0,10%
sur le trimestre		0,53%
Perf. YTD 2022		0,99%
Perf. annualisée depuis lancement		4,10%
Perf. depuis la 1ère VL		12,08%
Perf. annuelle	2020	2,74%
	2021	3,26%

Volatilité annualisée (1 an glissant)	1,06%
---------------------------------------	-------

Performances 2022 YTD des poches

SCPI	3,26%
Club Deal	3,23%
FIA	5,81%
Foncières cotées	-18,49%
Immeuble en Direct	2,76%

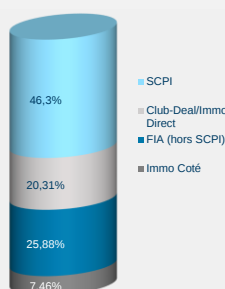
Composition du fonds (hors Trésorerie)

Une gestion active et diversifiée du portefeuille

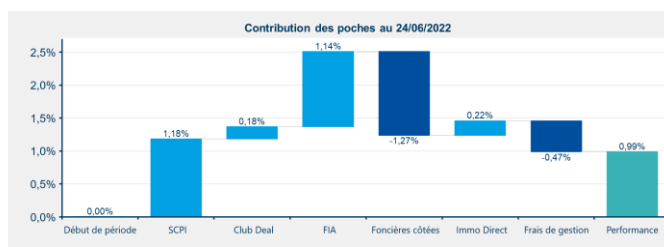
Un portefeuille d'actifs aujourd'hui composé majoritairement d'immobilier non coté. Pour rappel, l'actif de la SC Tangram a été constitué principalement par apport de parts de SCPI. Tangram peut également détenir des foncières cotées et des produits monétaires.

Répartition du patrimoine par type de supports

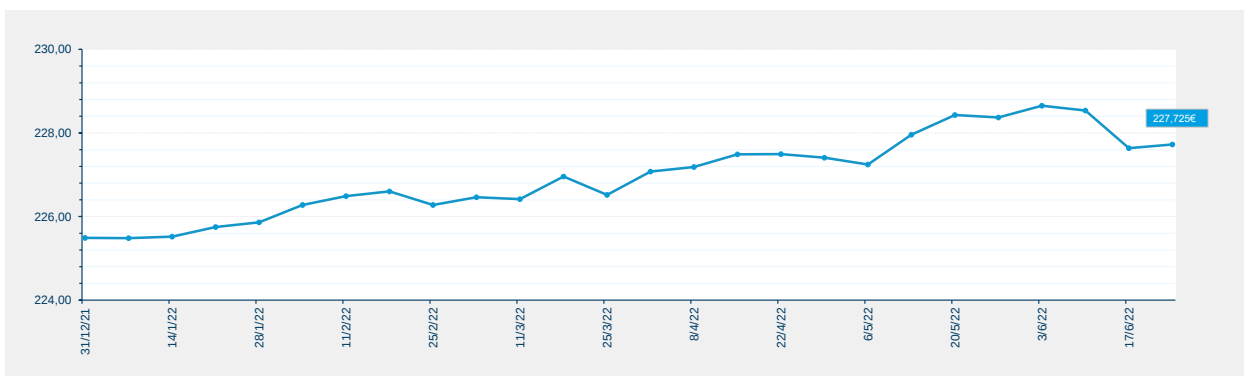
* hors Trésorerie



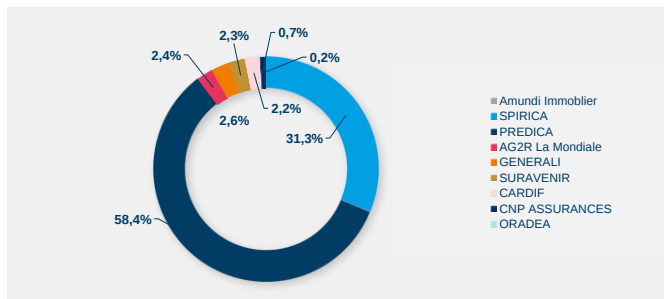
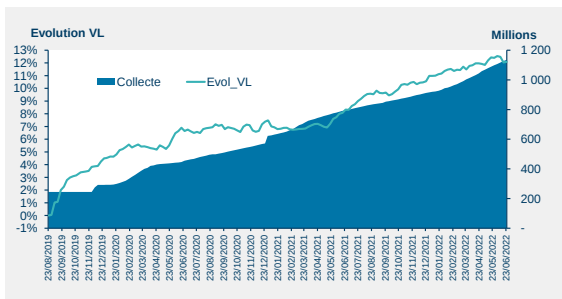
Contribution par poche YTD



Evolution de la valeur liquidative en 2022 (exprimé en €)



Indicateurs Collecte & Investisseurs



Situation des investissements

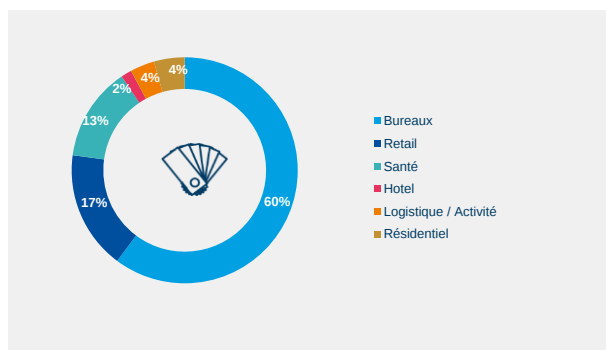
5 Principales lignes en portefeuille · hors trésorerie

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	9,7%	87,6 M€	4,4 M€	Amundi Immobilier	90,16%
OPPCI	Immocare	Résidences Santé	mai 2021	6,9%	62,3 M€	5,8 M€	Primonial Reim	100,00%
Direct	Monoprix 'Prado' (Marseille)	Commerces	juin 2020	6,8%	61,4 M€	3,5 M€	Amundi Immobilier	100,00%
SCPI	Edissimmo	Bureaux	juin 2019	6,4%	57,3 M€	1,0 M€	Amundi Immobilier	90,45%
SCPI	Accès Valeur Pierre	Bureaux	juin 2019	4,4%	40,1 M€	9,5 M€	BNP Paribas REIM	90,90%

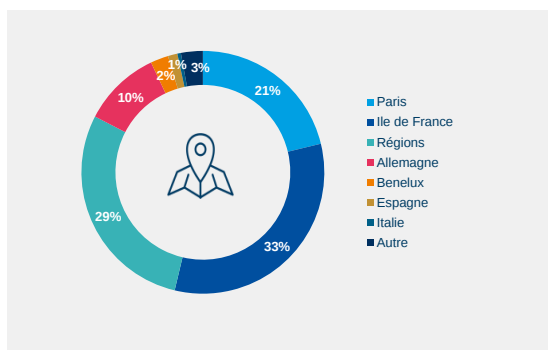
Principaux investissements réalisés au cours du trimestre · hors trésorerie · *Les investissements dans les SCPI et le fonds FWP ont été réalisés le 30/06/2022

Forme Juridique	Libellé	Typologie principale	Date d'entrée	% du portefeuille	Décaissement	Société de Gestion
SCPI	5 SCPI dont Epargne Foncière, Edissimmo, Accimmo Pierre	Bureaux	juin 2022	3,5%	32,0 M€	La Française, BNP, REIM, Amundi Immobilier
Club deal	FWP	Commerces	juin 2022	1,5%	13,7 M€	Amundi Immobilier
Foncières cotées	Foncières cotées	Diversifiées	avril, mai, juin 2022	1,3%	12,1 M€	Amundi Immobilier

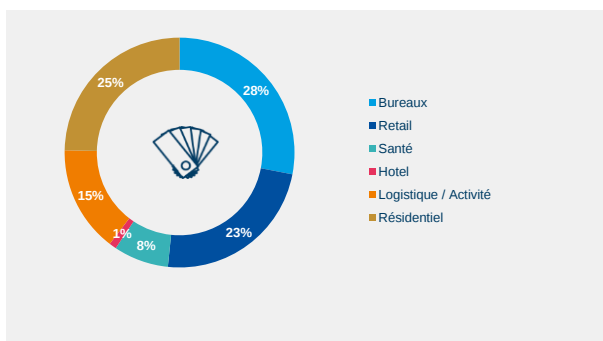
Diversification sectorielle (hors foncières cotées)



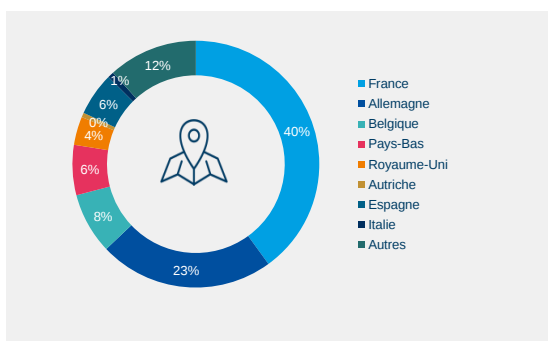
Diversification géographique (hors foncières cotées)



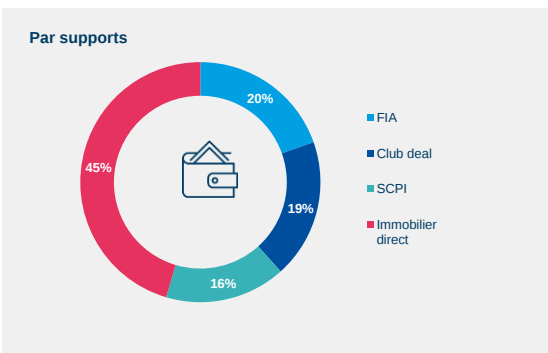
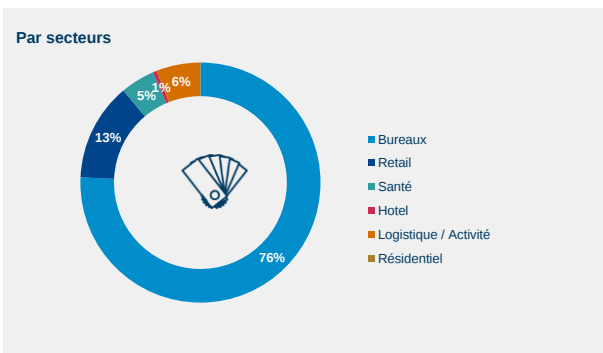
Diversification sectorielle (foncières cotées)



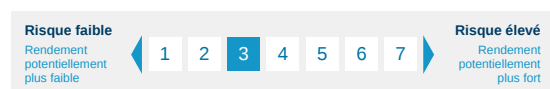
Diversification géographique (foncières cotées)



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	2022
Frais de gestion TTI	1,00%	0,76%
Commission de souscription	5,00%	2,00%

Autres ratios

Poche Immobilière	76,1%	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	23,9%	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'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