

CHIFFRES CLÉS

Actif Net Réévalué	729 341 546 €
VL/part	217,08 €
Nbre de parts	3 359 834

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

Au 31 mars 2021, l'actif net réévalué du fonds est de 729,3 M€ soit une progression de 14% sur le trimestre. La performance depuis l'origine est de 6,8%, de 1,4% sur un an glissant et de -0,59% en YTD.

La performance trimestrielle souffre de l'impact de la crise sanitaire sur les valeurs de la poche cotée, de la remontée des taux de capitalisation notamment sur la zone de la Défense et des décotes appliquées dans le portefeuille aux SCPI à capital fixe.

La poche cotée reste en plus-value grâce à un timing de souscription favorable, cette réserve s'est toutefois contractée par rapport au 31 décembre 2020.

La Défense est une zone éprouvée par la situation sanitaire avec un niveau de vacance élevée, notre actif bien que labellisé, de qualité et très bien loué (8 années résiduelles de bail fermes et aucun avantage locatif consenti ou même demandé) souffre de sa localisation mais reste très bien positionné pour profiter du rebond de sortie de crise.

Malgré le contexte économique, sanitaire et social, les épargnants continuent de faire confiance à la pierre papier. Le marché des SCPI de rendement investies en immobilier d'entreprise enregistre une collecte nette de près de 6 milliards d'euros en 2020 et ont réussi à maintenir un niveau de rendement satisfaisant.

L'accélération de la campagne de vaccination en Europe, milite pour la reprise de l'activité des secteurs de l'hôtellerie et des commerces (segments peu représentés dans le fonds). Le consensus restant que l'année 2021 devrait permettre au marché de l'immobilier de revenir à une certaine stabilité notamment les actifs Core et Core+, qui composent le portefeuille.

L'allocation géographique évolue sur le trimestre notamment avec une présence européenne plus prononcée due à notre prise de participation dans Blue One (bureaux investis à 100% en Allemagne), dans des fonds pan-européens tel que M&G European Property (bureaux Europe) ou encore SL European Healthcare (Santé Europe).

L'allocation sectorielle actuellement concentrée sur le bureau et le commerce (essentiellement alimentaire) va se diversifier sensiblement sur l'hébergement au sens large et particulièrement sur les actifs du secteur de la Santé.

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 26/03/2020

 Collecte 2021 (290 M€ en 2020) 101,5 M€	 Trésorerie disponible 96,1 M€	 Performance YTD -0,59 %	 Performance (depuis le 31/12/2019) 2,25 %	 Actif Net Réévalué 729,3 M€
 Taux d'occupation physique pondéré (hors coté) 94,9 %	 Endettement bancaire (loan to value) 17,8 %	 Nombre de lignes du portefeuille 46	 Frais d'entrée 2 % acquis au fonds	 Frais de gestion 0,80 % TTI de l'actif brut

Performances

1 mois glissant		0,09%
3 mois glissants		-0,50%
Perf. YTD		-0,59%
Perf. 1 an glissant		1,39%
Perf. depuis la 1ère VL		6,84%
Perf. annuelle	2019	4,50%
	2020	2,74%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

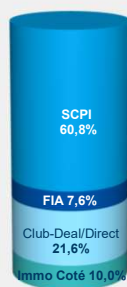
Composition du fonds (hors Trésorerie)

Une gestion active et diversifiée du portefeuille

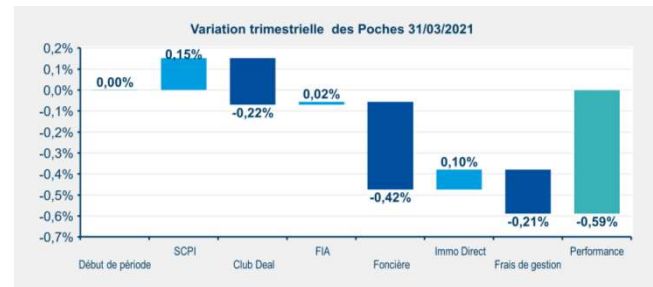
Un portefeuille d'actifs aujourd'hui majoritairement d'immobilier non coté et plus particulièrement de SCPI à la création. Tangram peut également détenir des foncières cotées et des produits monétaires.

Répartition du patrimoine par type de supports

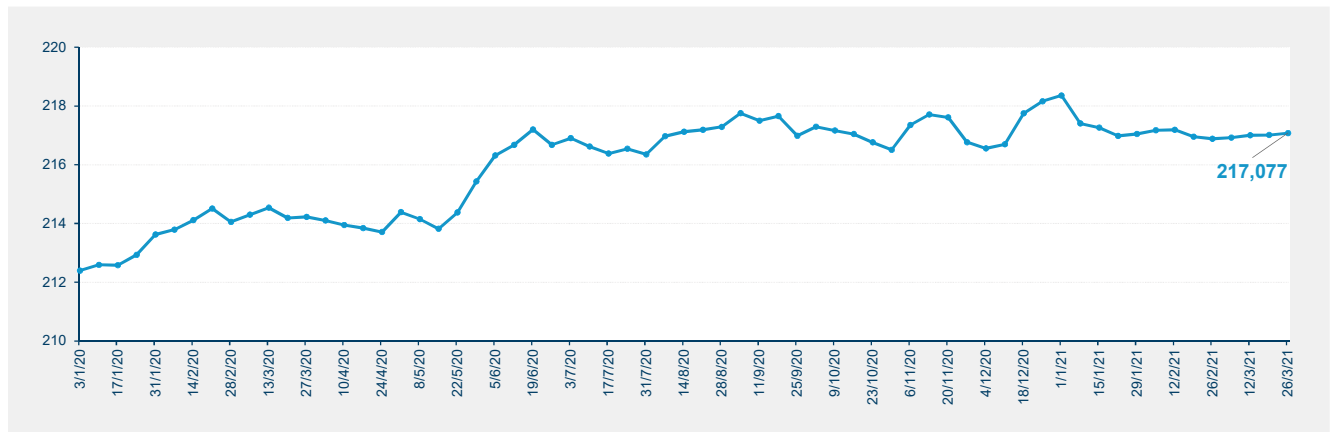
* hors Trésorerie



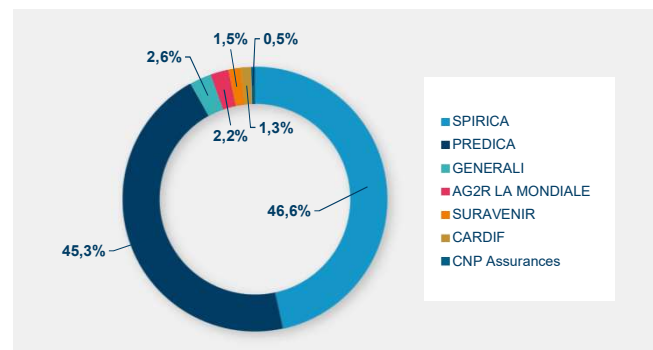
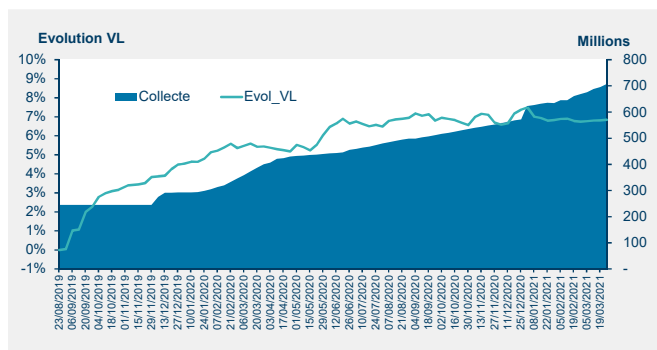
Contribution par poche YTD



Evolution de la valeur liquidative depuis 03/01/2020 (exprimé en €)



Indicateurs Collecte & Investisseurs



Situation des investissements

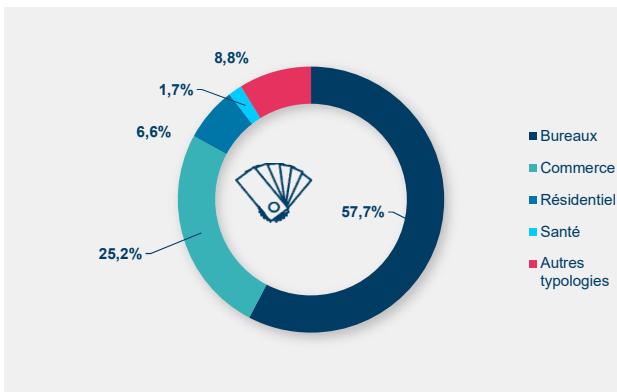
5 Principales lignes en portefeuille

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	13,7%	72,1 M€	2,7 M€	Amundi Immobilier	85,7%
Direct	Monoprix 'Prado' (Marseille)	commerce	juin 2020	11,3%	59,4 M€	1,5 M€	Amundi Immobilier	100,0%
SCPI	Edissimmo	bureaux	juin 2019	7,3%	38,2 M€	0,3 M€	Amundi Immobilier	81,1%
SCPI	Accès Valeur Pierre	bureaux	juin 2019	6,1%	32,0 M€	1,4 M€	BNPP RE	80,6%
SCPI	Allianz Pierre	bureaux	juin 2019	5,7%	30,1 M€	-0,1 M€	Immovalor Gestion	92,0%

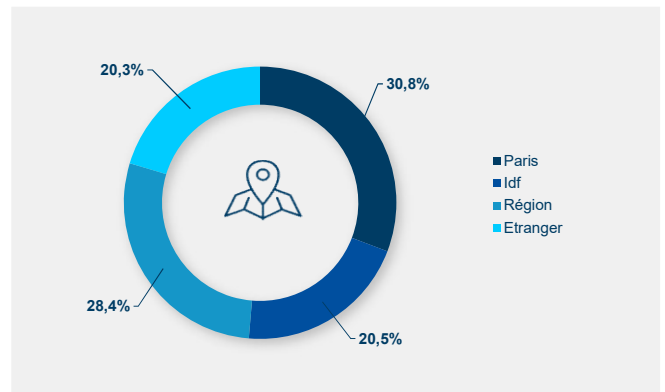
5 derniers investissements réalisés

Forme Juridique	Libellé	Typologie principale	Date d'entrée	% du portefeuille	Engagement	Société de Gestion
OPCI	Dynapierre	bureaux	janvier 2021	4,4%	30,0 M€	Swiss Life AM
SAS	Blue One	bureaux	janvier 2022	1,5%	10,0 M€	BlueInvest
SICAV	M&G European Property fund	bureaux	déc2020/avril 2021	1,1%	7,0 M€	M&G
SICAV	SL European Healthcare fund	bureaux	février 2021	2,3%	15,0 M€	Swiss Life AM
OPPCI	EPOPEE Rdm1	bureaux	mars 2021	1,5%	10,0 M€	Epopée Gestion

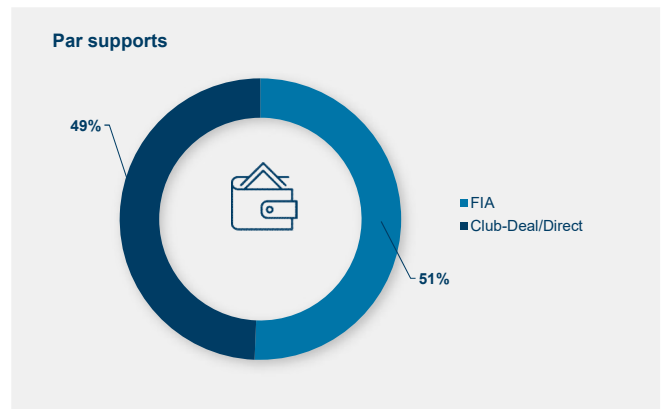
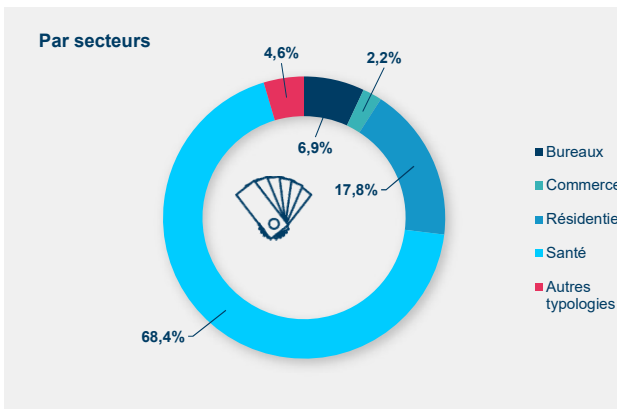
Diversification sectorielle



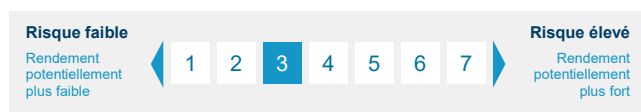
Diversification géographique



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 TTC (TVA non incluse)	1,00%	0,80%
Commission de souscription	5,00%	2,00%

Autres ratios

Poche Immobilière	74,9%	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	25,1%	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.

* Le Comité de Valorisation bi-trimestriel de TANGRAM valide les décotes éventuelles appliquées sur ces valeurs

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 est à l'usage exclusif des clients, souscripteurs d'une unité de compte au sein de son contrat 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