

## CHIFFRES CLÉS

Actif Net Réévalué	<b>1 048 981 624 €</b>
VL/part	<b>226,518 €</b>
Nbre de parts	<b>4 630 901</b>

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 lien avec la guerre en Ukraine, l'activité économique de la zone euro a décéléré en fin de 1er trimestre sans toutefois baisser. L'indice des prix à la consommation a atteint de nouveaux sommets en zone euro (+7,5 % sur 1 an en mars 2022), surtout du fait d'une nouvelle hausse des prix de l'énergie. Par le jeu de l'indexation, cela devrait être favorable aux loyers des baux en cours, constituant à cet égard une relative protection des revenus face à l'inflation.

En Ile de France, les signes de reprise du marché des bureaux observés en 2021 persistent avec la 2e performance trimestrielle post pandémie, un niveau proche de la moyenne décennale. Des secteurs établis comme Paris Centre Ouest et La Défense ont notamment tiré leur épingle du jeu en termes d'activité. Si le taux de vacance s'est globalement stabilisé au 1er trimestre 2022, une tension à l'offre pour les meilleurs immeubles est observée, tandis que nous constatons une vacance plus élevée en périphérie, ce qui devrait amener à des dynamiques différentes pour les loyers.

Concernant l'investissement en France, malgré des volumes en baisse, pénalisés par un manque de grandes transactions, les bureaux restent la 1ère classe d'actif d'immobilier d'entreprise en volumes, suivis par les actifs de logistique-locaux d'activités. Tout en restant plus contenus, les commerces voient leurs volumes rebondir en lien avec une transaction d'envergure sur le marché. Les taux de rendement prime (meilleurs emplacements) sont à des niveaux très bas au 1er trimestre 2022. Il faudra rester attentif aux évolutions macroéconomiques, géopolitiques et financières, notamment les hausses des taux à 10 ans, qui ont augmenté au 1er trimestre, et leur impact sur les coûts de financement.

### A propos de la SC TANGRAM

Au 25 mars 2022 (dernière VL du trimestre), l'actif net réévalué de la SC Tangram est de 1,05Md€ dépassant ainsi le seuil symbolique du milliard d'euros. La collecte s'élève à 87M€ sur le 1er trimestre. La performance depuis le 1<sup>er</sup> janvier s'établit à +0,46%.

Sur le trimestre, la principale contribution de performance est générée par la poche des SCPI (+0,84%). Cela reflète à la fois le poids qu'elles représentent dans la SC Tangram mais également la performance de cette classe d'actifs depuis le 1er janvier (+2,3%). Cette performance est générée par une distribution régulière de revenus mais également une revalorisation des prix de parts notamment pour plusieurs lignes importantes dans le portefeuille : Accès Valeur Pierre (SCPI à capital fixe : +8,4%), Sélectipierre 2 (SCPI à capital variable +2,4%) et Rivoli Avenir Patrimoine (SCPI à capital variable : +0,7%).

La poche FIA affiche une performance globale positive mais contrastée selon les supports qui la composent. Les OPCI grand public sont affectés par l'évolution des marchés financiers tandis que les fonds de bureaux européens (Crédit Suisse, M&G et Tishman) progressent sensiblement.

La poche des participations en club deal est pénalisée par l'évolution négative de la valeur d'expertise de la tour Majunga située à la Défense et les frais d'acquisitions d'un immeuble à Dortmund (participation Blue One).

La contribution des immeubles en direct se limite sur ce trimestre aux loyers perçus sur le supermarché Marseille Prado et aux rémunérations des appels de fonds pour l'immeuble en VEFA du XIème arrondissement de Paris, rue Beaurepaire.

Enfin, les foncières cotées affichent un repli sensible, pénalisées par la baisse des marchés financiers. La crise russo-ukrainienne, les risques de reprise inflationniste, les tensions sur les taux d'intérêt à long terme accroissent les incertitudes et génèrent de la volatilité sur les marchés actions.

Enfin, les foncières cotées affichent un repli sensible, pénalisées par la baisse des marchés financiers. La crise russo-ukrainienne, les risques de reprise inflationniste, les tensions sur les taux d'intérêt à long terme accroissent les incertitudes et génèrent de la volatilité sur les marchés actions.

Au cours du trimestre la Société de Gestion a souhaité renforcer l'allocation sur les SCPI pour un montant global de 85M€ à la fois sur des lignes existantes mais aussi en élargissant les supports d'investissement car 5 nouvelles SCPI ont été entrées en portefeuille : Epargne Foncière (gérée par La Française AM), Efimmo 1 (Sofidy), Primopierre (Primonial), Accimmo Pierre (BNP REIM) et Immo Evolutif (AEV). La SC Tangram a pris une participation de 25M€ dans le fonds résidentiel Patrizia Living Cities qui gère des logements dans les principales villes européennes. Plusieurs investissements complètent cette liste : renforcement sur les foncières cotées, dans le fonds santé HPF géré par BNP, et dans le fonds Epopée (bureaux de l'arc Atlantique). Au total 140M€ ont été investis ce trimestre.

La trésorerie disponible au 31 mars s'élève à 171M€, en partie engagée sur des nombreuses opérations pour 73M€, incluant notamment un immeuble de bureau dans le sud de la France.

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 31/03/2022

 Collecte 2022 (293M€ en 2021) <b>87 M€</b>	 Trésorerie disponible (après investissements engagés et non décaissés) <b>98 M€</b>	 Performance YTD <b>+0,46%</b>	 Performance annualisée depuis lancement <b>+4,29%</b>	 Actif Net Réévalué <b>1 049 M€</b>
 Sociétés de Gestion sélectionnées (hors foncières cotées) <b>17</b>	 Nombre de lignes du portefeuille (y compris foncières cotées) <b>62</b>	 Endettement bancaire (loan to value) <b>25,05%</b>	 Frais d'entrée acquis au fonds <b>2 %</b>	 Frais de gestion appliqués en 2022 <b>0,76 %</b> TTI de l'actif brut

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

1 mois glissant	0,11%
sur le trimestre	0,46%
Perf. YTD 2022	0,46%
Perf. annualisée depuis lancement	4,29%
Perf. depuis la 1ère VL	11,49%
Perf. annuelle	2020 : 2,74%
	2021 : 3,26%
<b>Volatilité annualisée (1 an glissant)</b>	<b>1,00%</b>

## Performances 2022 des poches

SCPI	2,31%
Club Deal	-0,18%
FIA	1,09%
Foncières cotées	-5,78%
Immeuble en Direct	0,86%

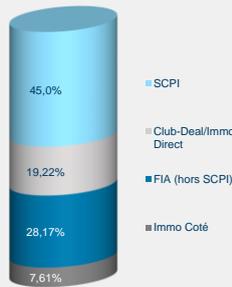
## Composition du fonds (hors Trésorerie)

### 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

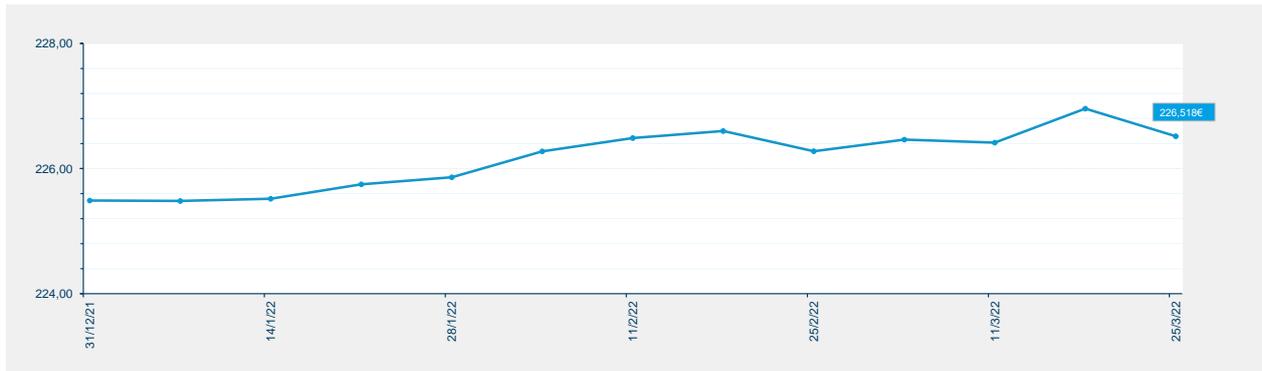
\* hors Trésorerie



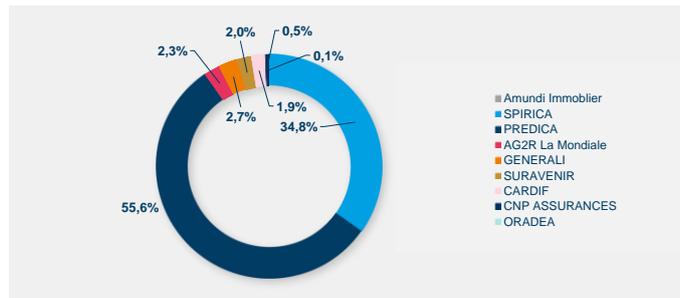
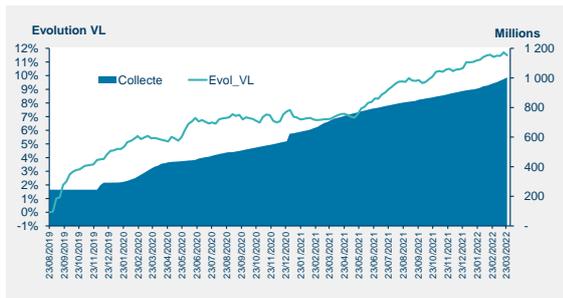
### Contribution par poche YTD



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



## Indicateurs Collecte & Investisseurs



## Situation des investissements

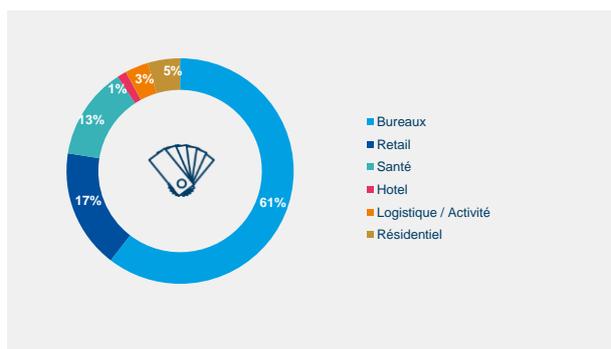
### 5 Principales lignes en portefeuille

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	9,9%	87,6 M€	4,4 M€	Amundi Immobilier	89,88%
Direct	Monoprix 'Prado' (Marseille)	Commerces	juin 2020	6,9%	61,1 M€	3,2 M€	Amundi Immobilier	100,00%
OPPCI	Immobare	Résidences Santé	mai 2021	6,6%	58,6 M€	2,1 M€	Primonial Reim	100,00%
SCPI	Edissimmo	Bureaux	juin 2019	6,5%	57,3 M€	0,9 M€	Amundi Immobilier	89,96%
SCPI	Allianz Pierre	Bureaux	juin 2019	4,5%	39,4 M€	0,3 M€	Immovalor Gestion	87,37%

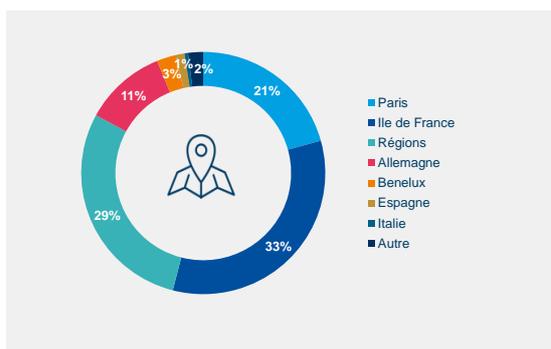
### Principaux investissements réalisés au cours du trimestre

Forme Juridique	Libellé	Typologie principale	Date d'entrée	% du portefeuille	Décaissement	Société de Gestion
SCPI	9 SCPI dont Epargne Foncière, Primopierre, Accimm Pierre, Edimmo 1, Immo Evolutif, Edissimmo, Rivoli Avenir Patrimoine	Bureaux	janvier et mars 2022	9,6%	85,0 M€	La Française, Primonial, BNP, Sofidy, AEW, Amundi Immobilier
FIA	Patrizia Living cities	Résidentiel	mars 2022	1,7%	25,0 M€	Patrizia

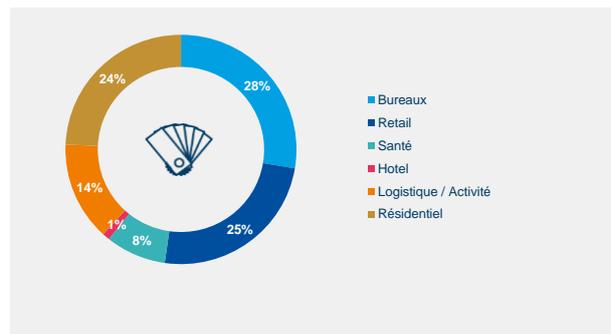
### Diversification sectorielle (hors foncières cotées)



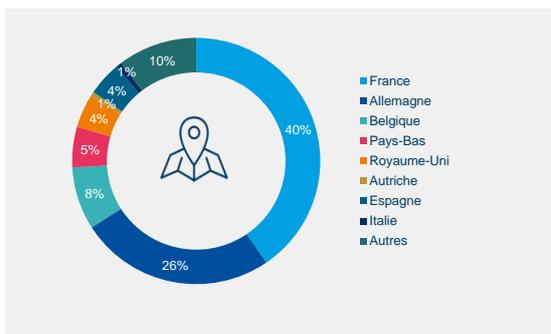
### Diversification géographique (hors foncières cotées)



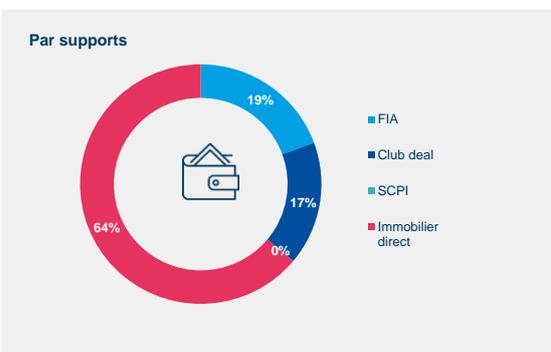
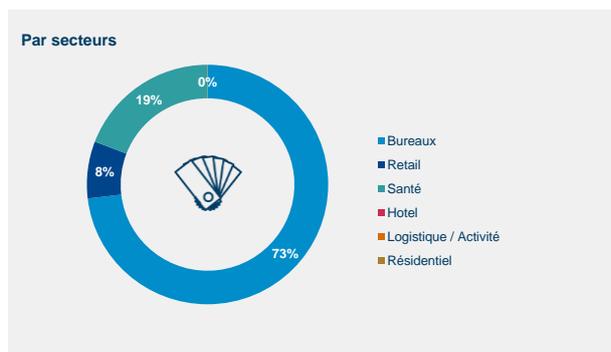
### Diversification sectorielle (foncières cotées)



### 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	83,8%	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	16,2%	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	Dba

## 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