



Bilan TANGRAM de l'année 2022

Données arrêtées au 30/12/2022

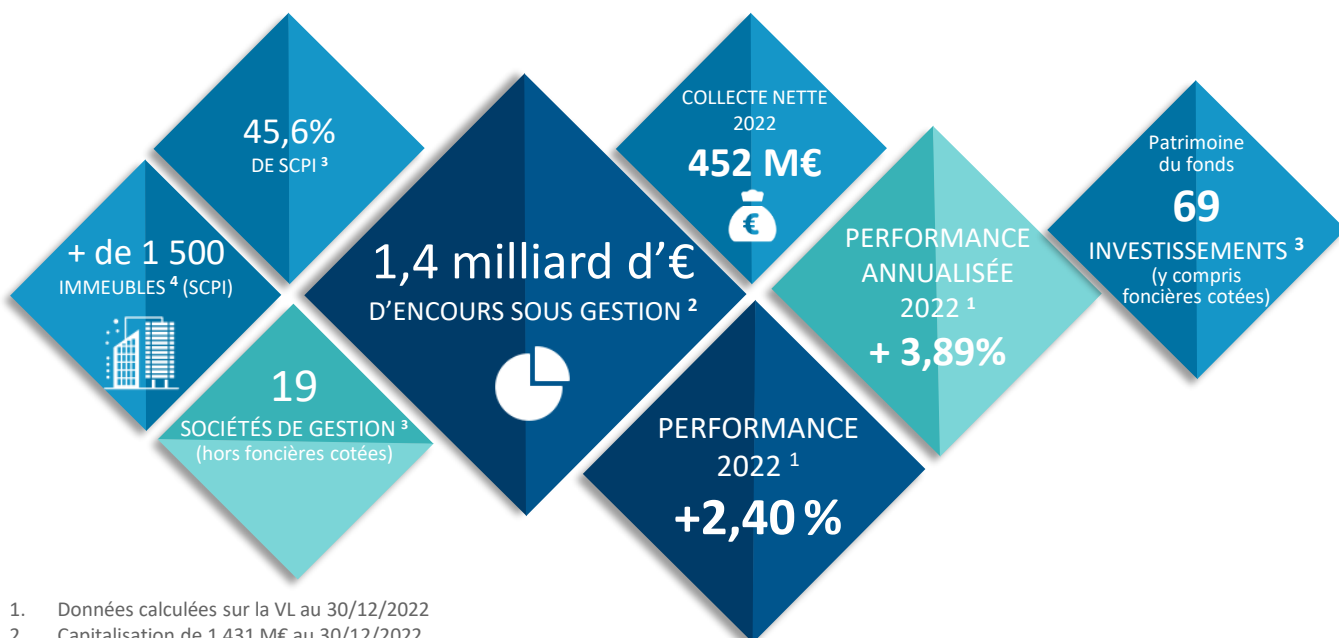
SOMMAIRE

Chiffres clés	p.1
Performance de Tangram	p.2
Évolution et analyse du portefeuille	p.3-5
Acquisitions emblématiques de l'année 2022	p.6
Allocation sectorielle et géographique	p.7



CHIFFRES CLÉS

Pour la 4^{ème} année consécutive, la Société Civile Tangram termine l'année sur un bilan positif, au plus haut en termes d'encours depuis son lancement, avec une performance de **+2,40%**. Depuis la création, la performance du fonds est de **+13,65%** en cumulé, soit une performance annualisée de **+3,89%**¹.



1. Données calculées sur la VL au 30/12/2022
2. Capitalisation de 1 431 M€ au 30/12/2022
3. Données au 30/12/2022 hors placements de trésorerie
4. Données au 30/12/2022 par transparence du patrimoine des investissements en SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

En 2022, la performance nette de Tangram s'établit à **+2,40%**

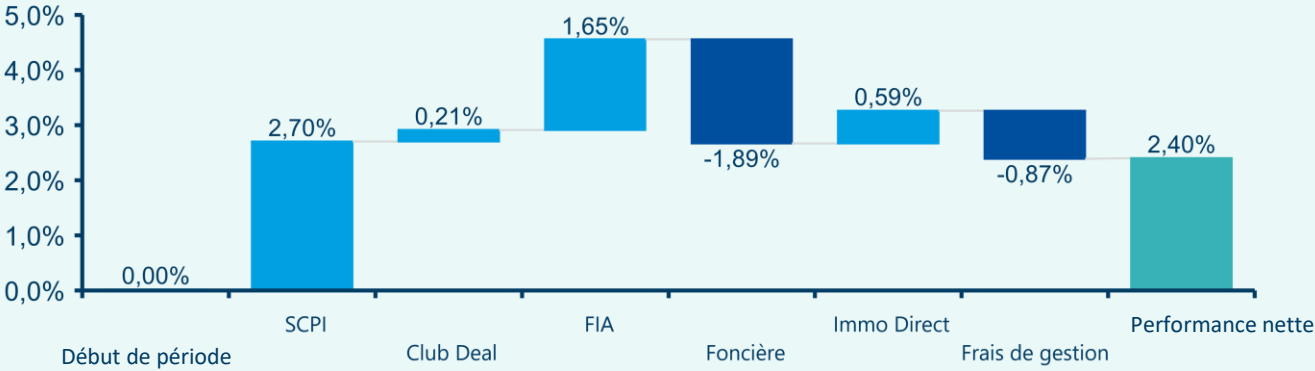
Sur l'année 2022, toutes les poches ont été un moteur de performance à l'exception des foncières cotées
En détail, les performances annuelles des stratégies sont :



30/12/2022		
	Performance YTD	Contribution à la performance
SCPI	7,75 %	2,70 %
Club Deal	3,82 %	0,21 %
FIA	9,04 %	1,65 %
Foncières cotées	-27,35 %	-1,89 %
Immeubles en Direct	6,93 %	0,59 %
Performance brute		3,27 %
Frais corporate et commission de gestion		-0,87 %
Performance nette		+2,40 %

Depuis son lancement, la performance nette enregistrée de Tangram s'élève à **+13,65%** soit **+3,89%** annualisée

Contribution à la performance par poche sur l'année 2022



Concernant les SCPI, en complément de dividendes perçus, plusieurs fonds ont eu une appréciation du prix des parts : Sélectipierre 2 (géré par Fiducial), Primofamily (Primonial) et Rivoli Avenir Patrimoine (Amundi Immobilier). La contribution la plus importante à la performance est à mettre au profit d'Accès Valeur Pierre. Les associés de la SCPI Accès Valeur Pierre ont voté en assemblée générale le passage en capital variable de cette SCPI précédemment en capital fixe. La valeur de la part désormais fixée par la Société de Gestion (BNP Paribas REIM) doit refléter la valeur de reconstitution de la SCPI. La décote souvent présente sur les SCPI à capital fixe n'est plus d'actualité et cela a entraîné une hausse supérieure à 25% du prix de la part.

Pour les participations en club deal¹, toutes les valorisations progressent sauf l'investissement dans la tour Majunga (La Défense Paris) qui pâtit d'une libération partielle d'un locataire présent dans la tour et globalement d'un ajustement de valorisation des actifs de La Défense dans un contexte de remontée de taux d'intérêts.

Les FIA ont connu une évolution plus contrastée. D'un côté les fonds pan européens et à thématique comme la santé ont des performances positives. A l'inverse, les OPCI grand public (BNP Diversipierre, Aviva Experimmo devenu Ofi Invest Experimmo et SwissLife Dynapierre) sont en repli, affectés par les turbulences qui ont secoué les indices actions et obligataires sur l'année 2022.

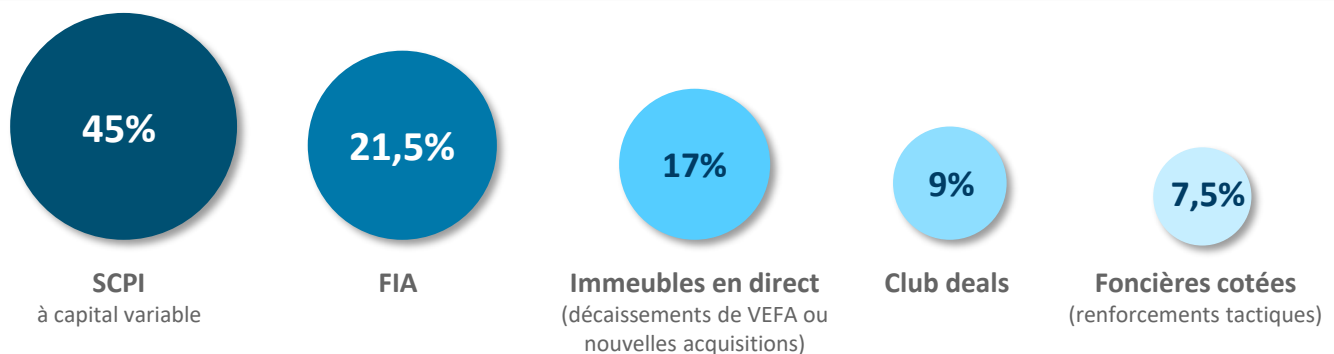
Enfin, tous les immeubles en direct ont connu une évolution positive de leur valeur et ont apporté le rendement locatif escompté.

Les foncières cotées ont été pénalisées par une année éprouvante pour les marchés financiers.
(cf. zoom foncières cotées en page 6 du document)

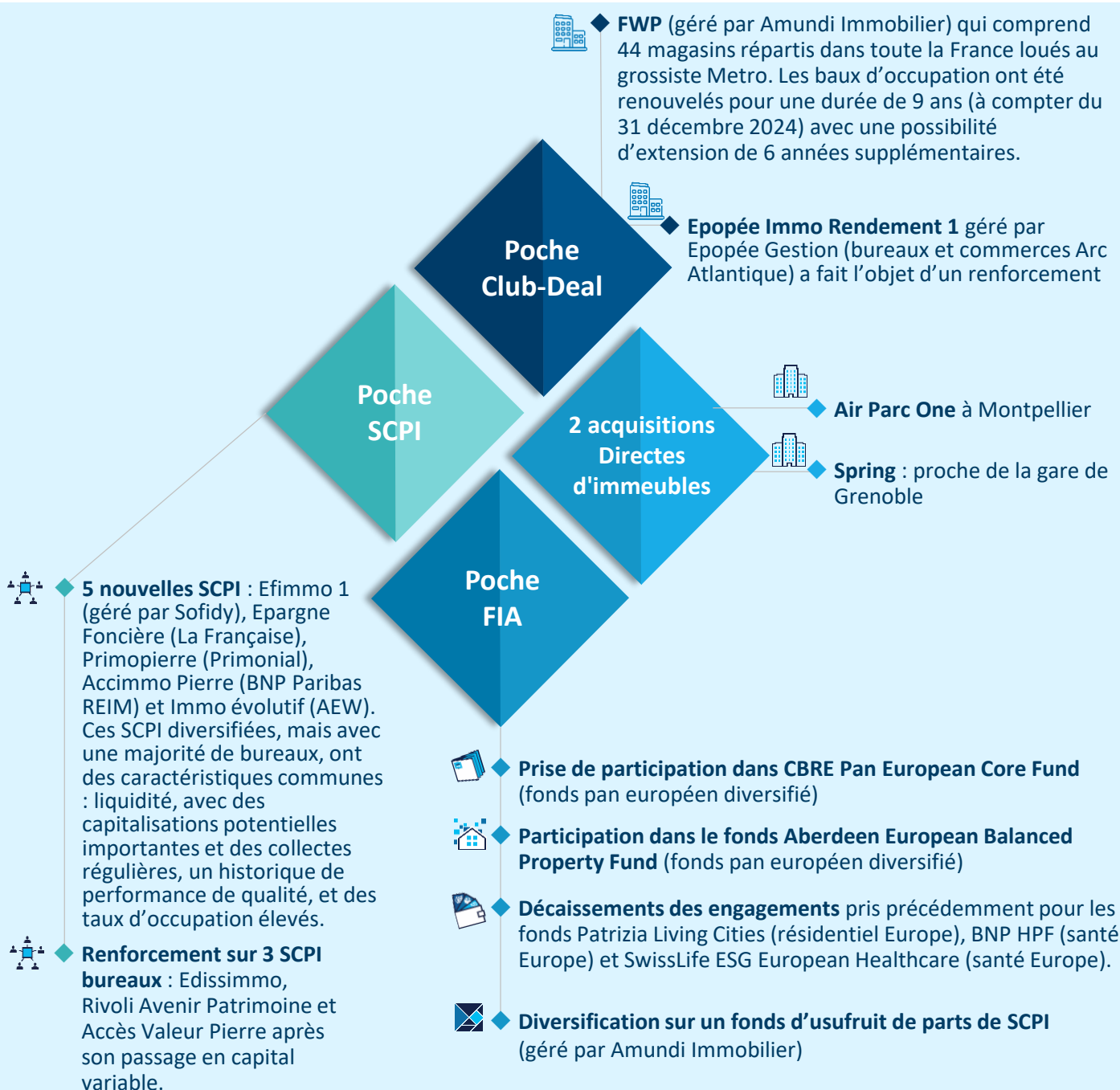
1. Investissement à plusieurs (Club Deal) : Investissement aux côtés d'autres d'investisseurs qui ont le même objectif de placement.

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

En 2022, **396M€** ont été investis répartis :



LES PRINCIPAUX ACTES DE GESTION EN 2022



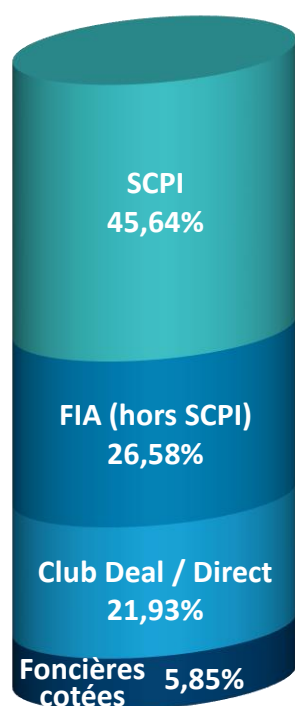
SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Le tableau ci-dessous décrit les 10 principales lignes constituant le portefeuille de Tangram

Forme Juridique	Libellé	Société de gestion	Typologie principale	Poids dans le portefeuille en %*
SCPI	Rivoli Avenir Patrimoine	Amundi Immobilier	Bureaux	9,0 %
SCPI	Edissimmo	Amundi Immobilier	Bureaux	6,3 %
FIA	Immobcare via OPPCI OPCIGRAM	Primonial REIM	Résidences Santé	5,7 %
Actif en direct	Monoprix Marseille	Amundi Immobilier	Commerces	5,5 %
SCPI	Accès Valeur Pierre	BNP Paribas REIM	Bureaux	5,3 %
SCPI	Epargne Foncière	La Française REM	Bureaux	4,4 %
SCPI	Allianz Pierre	Immovalor Gestion	Bureaux	3,5 %
Actif en direct	Air Parc One Montpellier	Amundi Immobilier	Bureaux	3,0 %
Club deal	Portefeuille Tango Lyon	Amundi Immobilier	Commerces	2,9 %
FIA	Swiss Life Grand Paris Harmony	SwissLife Asset Managers	Bureaux	2,8 %

COMPOSITION DU FONDS – HORS TRÉSORERIE

Allocation du fonds au 30/12/2022*



Les SCPI sont le cœur du portefeuille de Tangram.

Par transparence, cette seule poche représente :

- un investissement indirect dans **plus de 1500 immeubles** de toutes catégories,
- soit plus de **6 000 locataires**,
- répartis dans une **dizaine de pays européens**.

La poche FIA de Tangram regroupe ici des OPCl, des fonds institutionnels français ou équivalents européens, ...

Un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) est un type de fonds d'investissement collectif par opposition à un OPCVM.

Investissement sur des actifs immobiliers en direct ou conjointement avec d'autres investisseurs institutionnels partageant la même stratégie.

*calculé sur l'actif immobilier hors trésorerie au 30/12/2022

Le fonds est constitué de
67 investissements
décomposés de la manière suivante :



* % calculé sur l'actif immobilier hors trésorerie au 30/12/2022

 TOP 5 des foncières du portefeuille	Nom du support	Typologie principale	Poids dans le portefeuille en %*
	SELECTIRENTE	Commerces prime, pied d'immeubles France	26,5 %
	AMU FTSE EPRA EUR REAL ESTATE UC ETF-EUR	ETF	10,3 %
	VONOVIA SE	Résidentiel Allemagne	8,0 %
	GECINA	Bureaux France	6,1 %
	AEDIFICA	Résidences Santé Europe	4,8 %

*calculé sur l'actif de la poche « Foncières cotées » au 30/12/2022

Zoom sur les foncières cotées détenues en portefeuille qui représente 5,8% du portefeuille

Les foncières cotées ont été pénalisées par une année éprouvante pour les marchés financiers. Des bénéfices sous contraintes, le resserrement des banques centrales (avec parfois des divergences en termes de communication prospective) et l'inflation toujours élevée constituent les préoccupations principales du marché. Les foncières cotées, souvent endettées, ont été particulièrement exposées à plusieurs titres : une récession entrainerait des difficultés à répercuter des hausses de loyers aux locataires ou à remplir les locaux vacants, les projets de promotion immobilière générateurs de performance deviennent plus aléatoires et enfin, les hausses des taux d'intérêt entraînent une compression des bénéfices par l'intermédiaire des charges d'intérêts plus élevées.

Ainsi, les cours des foncières cotées sur l'année 2022, en décote moyenne importante par rapport aux valeurs d'actifs, reflètent des anticipations de baisse des valeurs d'expertises au cours des prochaines années. En général, les sociétés les moins endettées, ayant une duration longue de leur dette avec une forte part de taux fixe, et une capacité de croissance des loyers via une indexation, avec une stratégie en faveur de l'amélioration de la qualité environnementale des actifs, ont été les mieux positionnées sur l'année 2022.

A noter toutefois que, grâce à une gestion active, la performance de la poche à -27,35% des foncières cotées de Tangram sur l'année 2022, est sensiblement au-dessus de l'indice de référence EPRA Eurozone à -37,36% (dividendes réinvestis).

Source : Données Amundi Immobilier au 30/12/2022
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACQUISITIONS EMBLÉMATIQUES DE L'ANNÉE 2022

ACQUISITION DIRECTE : Air Parc One, immeuble de bureau, acquis le 12/08/2022



Situé à proximité immédiate de l'aéroport de Montpellier



Construit en 2020 il bénéficie des dernières normes de construction



Entièrement pensé pour les nouveaux usages de travail



Loué à 100%, durée résiduelle du bail 9 ans et 4 mois au 31/12/2022



Certification LEED



11 000 m²
de surfaces totales

**Ensemble de
3 bâtiments**

**État locatif
9,3 ans**

ACQUISITION DIRECTE : Spring, immeuble de bureau, acquis le 07/07/2022



Livraison prévue
septembre 2024



Situé à Grenoble (quartier tertiaire de la presqu'île). Tram au pied de l'immeuble et situé à 650m de la gare



Ensemble de bureaux acquis en VEFA en 2022. Le bâtiment est divisible grâce à ses 2 blocs et ses plateaux modulaires, terrasses de 2400m² en R+5 et R+6



Centrale photovoltaïque



Labels BREEAM « Excellent » et Wiredscore « Silver »



13 482 m²
de surfaces totales

**460 m² dédiés
aux vélos**

**État locatif
Pré-loué à 87%**

ACQUISITION DIRECTE : Le Beaurepaire, immeuble entièrement loué à un co-worker



Livré le 26/01/2023



Situé dans le 10^{ème} arrondissement de Paris, dans un quartier commercial, à 2 min de la place de la République.



Immeuble haussmannien en pierre de taille.



Structure dédiée au co-working, déjà louée pour 12 ans fermes à l'un des leader français dans ce domaine.



Espaces de détente et balcon



Label BREEAM « Very Good » visé.



1 713 m²
de surfaces de
plancher

**6
niveaux et
un sous-sol**

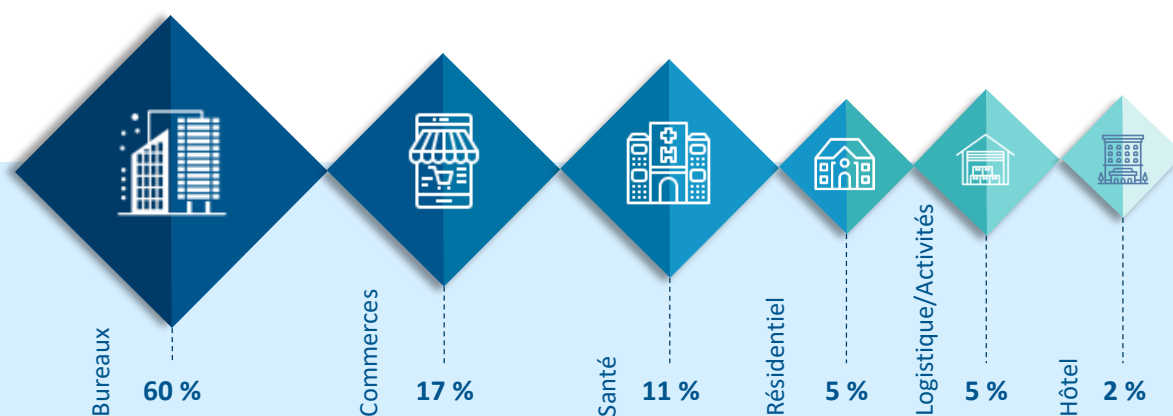
250 m²
de plateaux flexibles

**CELA PORTE À 4
LE NOMBRE D'IMMEUBLES DÉTENUS À 100%
PAR TANGRAM**



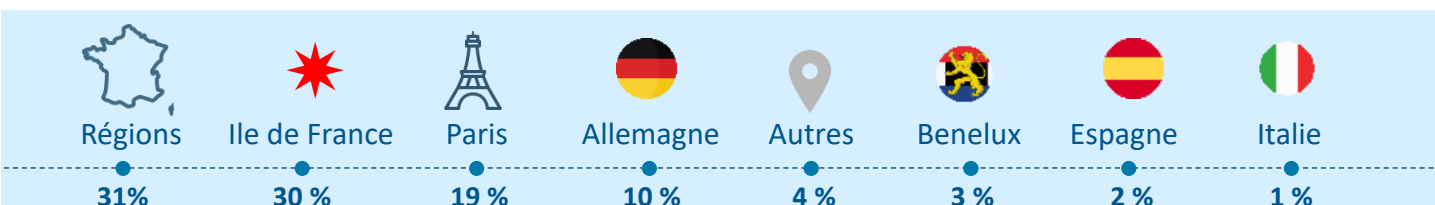
Situation géographique

ALLOCATION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE (HORS FONCIÈRES COTÉES)



Source : Données Amundi Immobilier au 30/12/2022.

Exemples de biens immobiliers en portefeuille



Source : Données Amundi Immobilier au 30/12/2022.

TANGRAM EN IMAGE : PHOTOS ET VIDÉOS



Vidéo de présentation du produit

MENTIONS LÉGALES

Ce document non contractuel ne constitue pas un conseil ou une recommandation en investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente.

Avant toute souscription, l'investisseur potentiel devra consulter la documentation réglementaire de Tangram, fonds autorisée à la commercialisation uniquement auprès d'investisseurs professionnels depuis le 24 juillet 2019.

L'exactitude, l'exhaustivité ou la pertinence des informations, prévisions et analyses fournies ne sont pas garanties. Elles sont établies sur des sources considérées comme fiables et peuvent être modifiées sans préavis. Les informations et prévisions sont inévitablement partielles, fournies sur la base de données de marché constatées à un moment précis et sont susceptibles d'évolution.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Il appartient à l'investisseur de s'assurer de la compatibilité de cet investissement avec les lois de la juridiction dont il relève et de vérifier si ce dernier est adapté à ses objectifs d'investissement et sa situation patrimoniale (y compris fiscale).

Ce document n'est pas destinée à l'usage des résidents ou citoyens des Etats-Unis d'Amérique et des « U.S. Persons », telle que définis par la « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission en vertu du U.S. Securities Act de 1933 et dans le Prospectus des Fonds décrits dans ce document.

Cet investissement présente un risque de perte en capital.

Tangram est un produit de long terme dont la durée d'investissement minimale recommandée est de 8 ans. Il s'agit d'un produit complexe présentant différents risques à prendre en compte. Risque lié aux marchés financiers qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Risque de liquidité des parts lié à la limite de rachats. Risque lié à la valorisation des parts. Risque lié aux provisions d'ajustement. Les supports en unité de compte ne sont pas garantis en capital et sont soumis aux fluctuations des marchés à la hausse comme à la baisse.

Tangram, société civile à capital variable dont le siège social est située au 91-93 boulevard Pasteur 75015 Paris, identifiée sous le numéro unique 833 542 806 RCS Paris, a été déclarée en tant que « Autres 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 : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 – France - Site internet : www.amundi-immobilier.com/. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.

RETROUVEZ-NOUS SUR

<https://www.amundi-immobilier.com/>