



Bilan TANGRAM de l'année 2021

Données arrêtées au 31/12/2021

SOMMAIRE

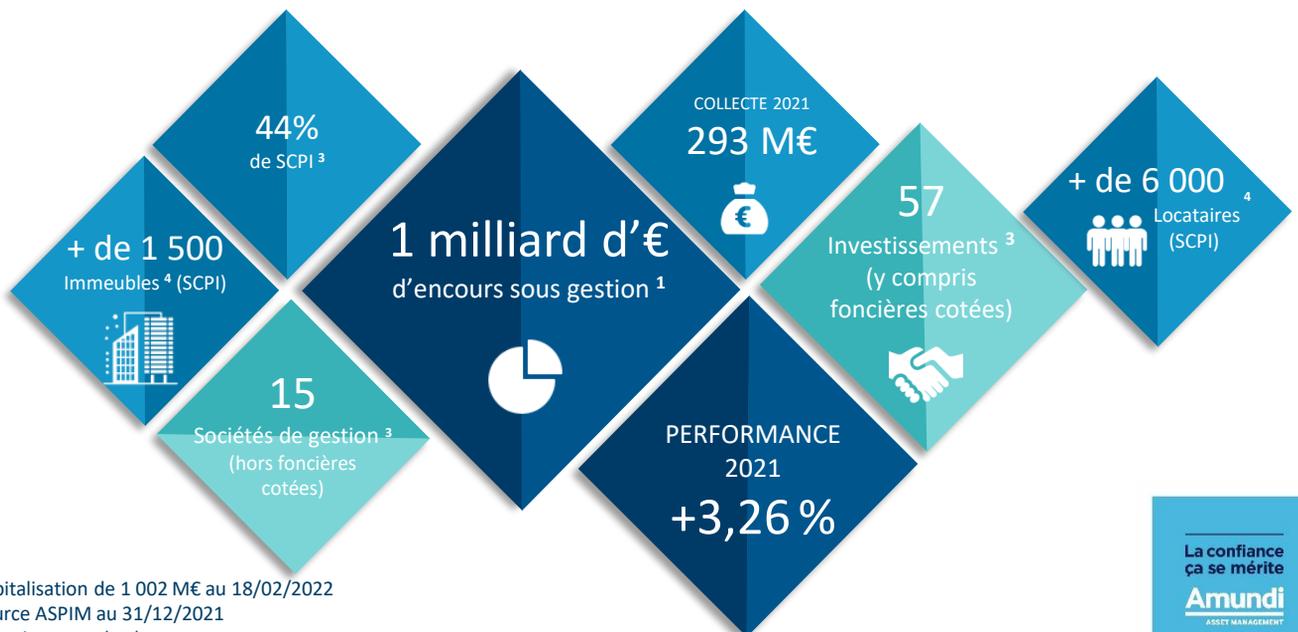
| | |
|---|-----|
| Actualités : 1 milliard € d'encours sous gestion ¹ | p.1 |
| Performance de Tangram | p.2 |
| Analyse du portefeuille | p.3 |
| Acquisitions emblématiques de l'année 2021 | p.6 |
| Allocation sectorielle et géographique | p.7 |



ACTUALITÉS

Tangram atteint 1 milliard d'euros d'encours sous gestion¹

Lancée en septembre 2019, la société civile Tangram poursuit son succès commercial. Le niveau de ses encours sous gestion vient de passer la barre symbolique du milliard d'euros, récompensant l'engagement des équipes de gestion pour la qualité de leurs choix d'allocation du portefeuille. Cette taille, conséquente, inscrit Tangram comme l'une des sociétés civiles les plus importantes du marché². La dynamique de collecte soutient activement son programme d'achats immobiliers en direct et au travers des club deals notamment.



1. Capitalisation de 1 002 M€ au 18/02/2022
2. Source ASPIM au 31/12/2021
3. Données au 31/12/2021
4. Données au 31/12/2021 par transparence du patrimoine des investissements en SCPI

En 2021, la performance nette de Tangram s'établit à **+ 3,26%**.

| | 31/12/2021 | |
|--|-----------------|-------------------------------|
| | Performance YTD | Contribution à la performance |
| SCPI | 7,15% | 2,29% |
| Club Deal | 1,87% | 0,13% |
| FIA | 4,97% | 0,70% |
| Foncières cotées | 11,07% | 0,66% |
| Immeuble en Direct | 7,23% | 0,58% |
| Performance brute | | 4,37% |
| Frais corporate et commission de gestion | | -1,11% |
| Performance nette | | 3,26% |

Depuis son lancement, la performance nette enregistrée de Tangram s'élève à 10,98%, soit 4,5% annualisée.

Source : Données Amundi Immobilier au 31/12/2021

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

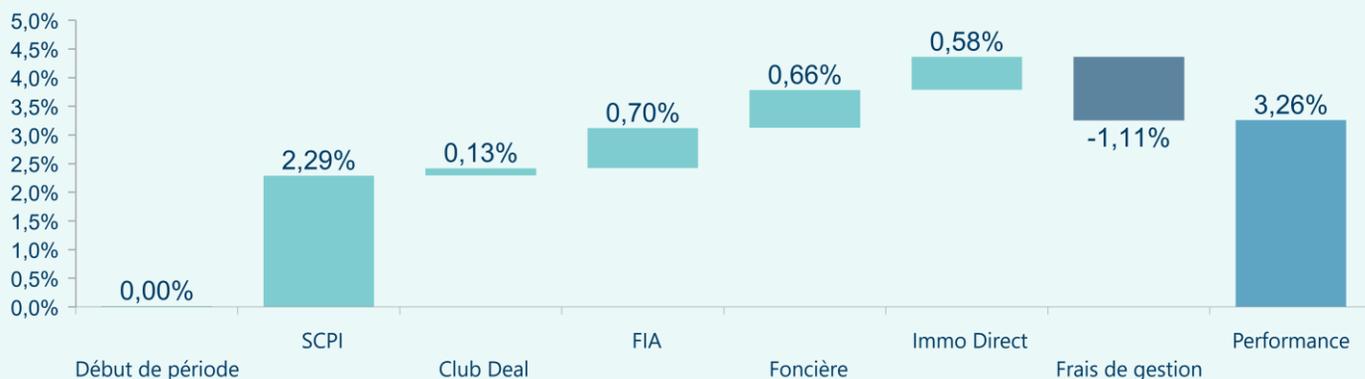
L'évolution de cette performance s'analyse sur 2 phases successives :

- Durant les 5 premiers mois de l'année, la performance de Tangram est restée stable. Les revenus générés par les fonds de distribution, comme les SCPI, ont été neutralisés par les baisses de la valeur d'expertise sur des investissements situés dans des zones jugées plus fragiles. Cela résulte des effets du Covid-19 sur l'organisation du travail et la croissance économique.
- Le retour à une situation plus classique sur la 2ème partie de l'année, grâce aux mesures sanitaires adoptées, a facilité le redressement des valorisations des actifs immobiliers. Cette tendance a également été constatée sur les foncières cotées en bourse, qui ont fini proches de leurs plus hautes valorisations annuelles. Sur le seul 2ème semestre, la performance de Tangram a évolué favorablement progressant de 2,5%¹

Sur l'année 2021, toutes les poches ont été un moteur de performance.

Elles affichent en effet une performance positive, allant de 1,9% pour la poche Club deal à 11 % pour les foncières cotées. Les SCPI, quant à elles, affichent une performance de 7,15% incluant une distribution moyenne légèrement supérieure à 4%. A ce taux de distribution s'ajoute une revalorisation du prix de la part de certaines SCPI, notamment Accès Valeur Pierre (SCPI à capital fixe gérée par BNP Paribas), qui représente un poids conséquent de près de 5% dans le portefeuille de Tangram.

Contribution à la performance par poche sur l'année 2021 ¹



Données Amundi Immobilier au 31/12/2021

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 | 10,9 % |
| Actif en direct | Monoprix Marseille | Amundi Immobilier | Commerce | 8,1 % |
| FIA | Immocare via OPPCI OPCIGRAM | Primonial REIM | Résidence Santé | 7,6 % |
| SCPI | Edissimmo | Amundi Immobilier | Bureaux | 6,9 % |
| SCPI | Allianz Pierre | Immovalor Gestion | Bureaux | 5,2 % |
| SCPI | Accès Valeur Pierre | BNP REIM | Bureaux | 4,9 % |
| FIA | OPCI BNP Paribas Diversipierre | BNP REIM | Bureaux | 3,9 % |
| FIA | OPCI Dynapierre | Swiss Life | Bureaux | 3,9 % |
| FIA | Swiss Life RE Funds (LUX)- ESG Grand Paris Harmony ("GPH") | Swiss Life | Bureaux | 3,8 % |
| SCPI | Fructipierre | AEW | Bureaux | 3,6 % |

COMPOSITION DU FONDS – HORS TRÉSORERIE

Allocation du fonds au 31/12/2021*



Les SCPI sont le cœur du portefeuille de Tangram.

Par transparence, cette seule poche représente:

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

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

La poche FIA de Tangram regroupe ici des OPCI, des fonds institutionnels, des fonds luxembourgeois, ...

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

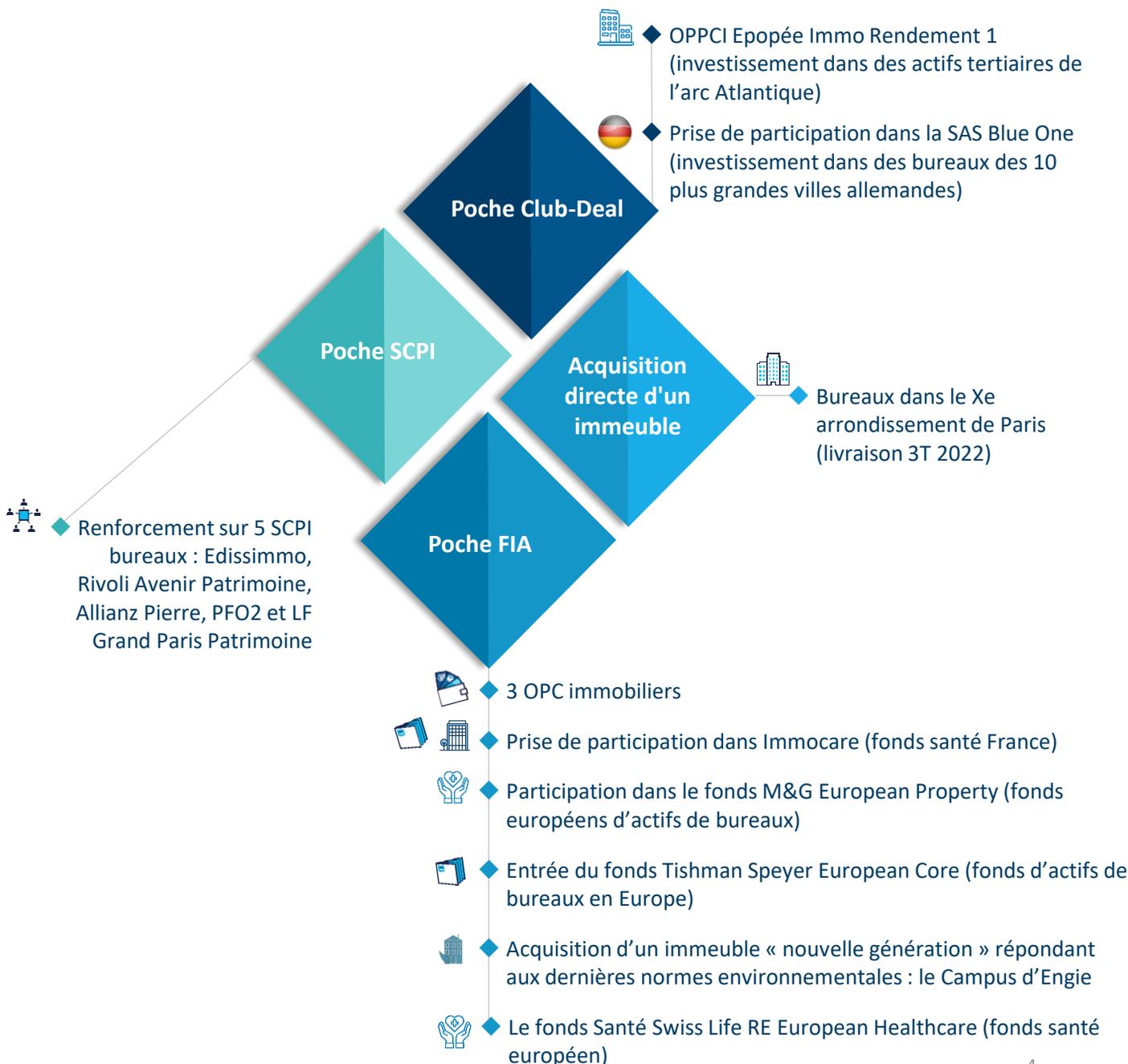
LES PRINCIPAUX ACTES DE GESTION EN 2021

En 2021, 280M€ ont été investis sur des actifs immobiliers Core / Core + conformément à la stratégie définie par Amundi Immobilier.

Tangram s'est également engagé pour près de 125M€ sur plusieurs projets ou investissements que sont entre autres : le fonds Healthcare European Fund de BNP Paribas, le fonds résidentiel Patrizia Living Cities et un immeuble de bureaux situés dans une grande métropole du sud de la France.

De plus, trois stratégies ont été mises en place pour permettre la diversification dans le portefeuille :

- ❖ L'enrichissement de la dimension géographique du portefeuille, avec un angle plus poussé sur l'Allemagne (Fonds Blue One géré par Blue Invest).
- ❖ Un nouvel actif, très qualitatif, et engagé dans une démarche d'autoconsommation énergétique et à émission carbone nulle (le futur campus d'Engie via le fonds Swiss Life Grand Paris Harmony).
- ❖ Le renforcement dans l'immobilier de santé (cliniques, résidences seniors...). Au 31/12/2021, les EHPAD représentaient moins de 2% du portefeuille par transparence.



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



* % calculé sur l'actif immobilier hors trésorerie au 31/12/2021

|  TOP 5 des foncières | Nom du support | Typologie principale | Poids dans le portefeuille en %* |
|---|-------------------------------------|---|----------------------------------|
| | Selectirente | Commerce prime, pied d'immeubles France | 26,6 % |
| | Amundi FTSE EPRA Europe Real Estate | ETF | 11,2 % |
| | Vonovia SE | Résidentiel Allemagne | 9,4 % |
| | Warehouses De Pauw SCA | Logistique Bénélux | 5,3 % |
| | Gecina | Bureaux France | 5,3 % |

*calculé sur l'actif de la poche « Foncières cotées » au 31/12/2021

Zoom sur un 1 ETF immobilier détenu en portefeuille qui représente 11,2% de la poche

Les Exchange Traded Fund (ETF) constituent l'un des placements les plus appréciés des épargnants, qui cherchent à investir à moindre coût. Ce sont des fonds d'investissement qui génèrent la performance d'un indice déterminé en répliquant la composition de cet indice.

L'ETF AMUNDI FTSE EPRA EUROPE REAL ESTATE UCITS ETF – EUR offre un accès aux principaux titres cotés du marché immobilier dans les pays développés. Cet indice a été conçu pour représenter les tendances générales des actions immobilières éligibles en Europe.

Principaux atouts d'un investissement dans un ETF :

- Outil pour un portefeuille diversifié.
- Transparence, grâce à la duplication d'un indice connu.
- Faible coût, s'agissant d'une gestion passive.
- Accessibilité : c'est un moyen simple d'investir et de s'exposer sur un marché financier visé.

Ces investissements présentent des risques en capital et en rendement.

ACQUISITIONS EMBLÉMATIQUES DE L'ANNÉE 2021

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



Situé dans le 10^{ème} arrondissement de Paris, au cœur de la « French Tech » et du quartier commercial de la capitale, à 2 min de la place de la République.



Immeuble haussmannien en pierre de taille.



Entièrement repensé pour les nouveaux usages de travail.



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



Mur végétalisé, espaces de détente et balcon, pour le bien-être de ses occupants.



Label BREEAM « Very Good » visé.



1 713 m²
de surface de plancher

6
niveaux et un sous-sol

250 m²
de plateaux flexibles

ACQUISITION INDIRECTE : participation dans un fonds institutionnel : le Campus d'Engie , immeuble en construction et engagé dans une démarche d'autoconsommation énergétique et à émission carbone nulle



Situé à la Garenne-Colombes à proximité du quartier d'affaires de la Défense.



Symbole du renouveau du quartier et du tertiaire, ambitieux en termes de développement durable.



Eco-campus composé d'un mix de géothermie, de panneaux photovoltaïques installés en toiture, de chaudières à biogaz et de réseaux « intelligents ».



Véritable modèle en terme de biodiversité : ses vastes surfaces végétalisées développeront la biodiversité sur le site, plus respectueux de l'environnement.



Label Biodiversity visé.

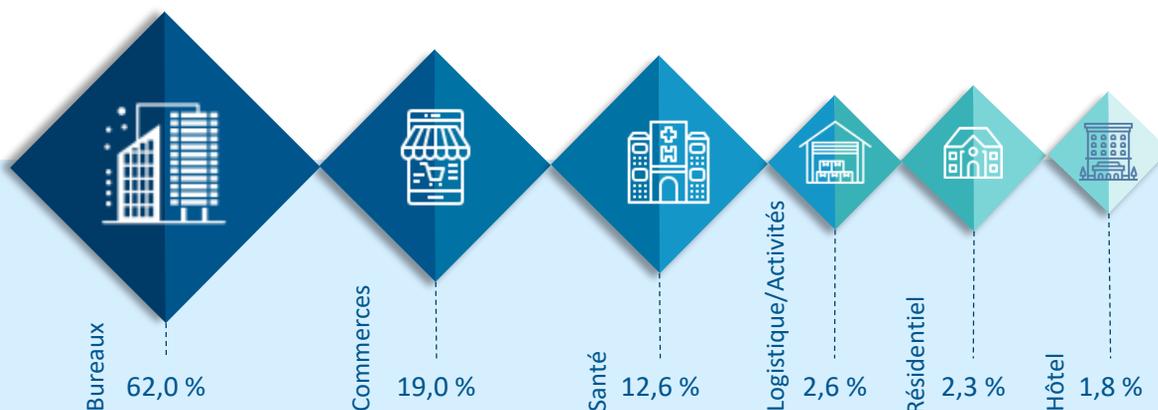


95 000 m²
de bureaux

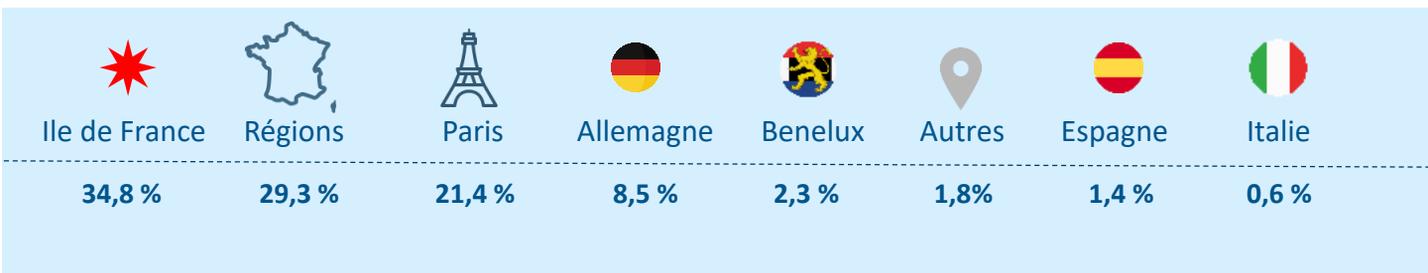
3 300 m²
de terrasses végétalisées

1,3 hectare
de surfaces végétalisées

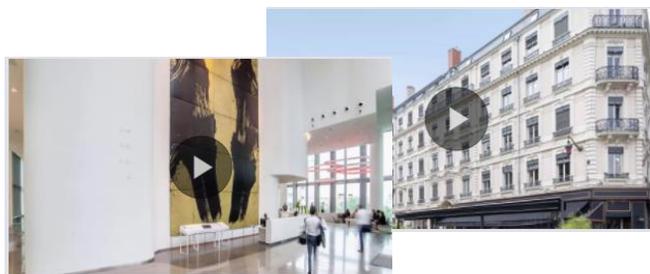
ALLOCATION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE (HORS FONCIERES COTEES)



Exemples de biens immobiliers en portefeuille



TANGRAM EN IMAGE : PHOTOS ET VIDÉOS



Panorama des immeubles en portefeuille



2 vidéos :

- vidéo de présentation du produit
- Vidéo Bilan 2021

MENTIONS LÉGALES

Information promotionnelle et non contractuelle ne constituant ni un conseil ou 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 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.

Tangram est un produit de long terme dont la durée d'investissement minimal recommandé 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 situé 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 Anonyme 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/>