

IMMOBILIER

Données clés (Source : Amundi)

Valeur Liquidative (VL) : **198,64 (EUR)**
 Date de VL et d'actif géré : **28/06/2024**
 Devise de référence de la classe : **EUR**
 Périodicité de calcul de la VL : **Hebdomadaire**
 Actif géré : **828 583 837,07 EUR**
 Code ISIN : **FR0013428349**
 Date de création de la classe : **06/06/2019**
 Indice de référence : **Aucun**
 Eligibilité : **Assurance-vie**
 Derniers Coupons par part : -

Objectif d'investissement

Tangram, créée en 2019, est une Société Civile à capital variable qui permet d'investir à travers un contrat d'assurance vie dans l'immobilier d'entreprise, sous toutes les formes existantes (bureaux, commerces, hôtels, hébergements, santé, entrepôts logistiques...), français et européen. La SC peut acquérir en direct un bien immobilier ou participer à des clubs deals, investir dans des fonds institutionnels, des SCPI, des OPCI, des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), des Exchange-Traded Funds (ETF) immobiliers...

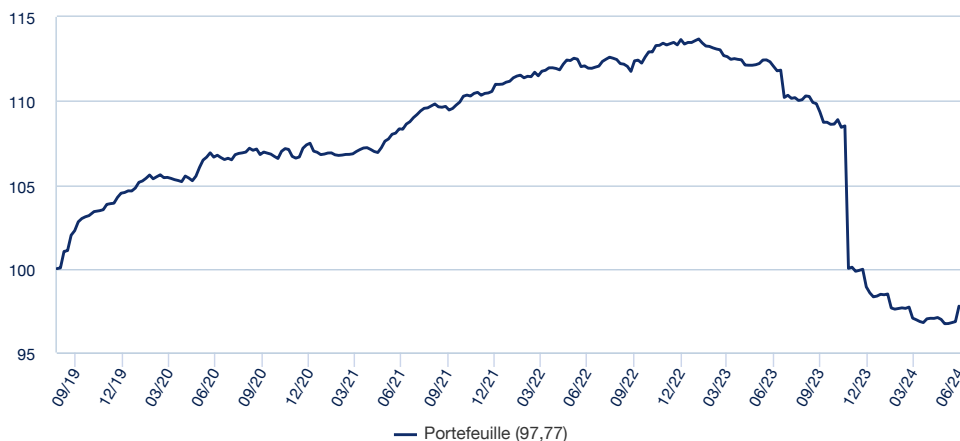
La souscription au capital de Tangram est réservée aux investisseurs professionnels. Si vous êtes un client particulier, merci de vous rapprocher de votre conseiller bancaire habituel.

Caractéristiques principales (Source : Amundi)

Forme juridique : **Société**
 Souscription minimum: 1ère / suivantes : **100 000 Euros**
 Limite de réception des ordres :
Ordres reçus chaque jour Vendredi avant 12:00
 Frais d'entrée (maximum) : **10,00%**
 Frais de sortie (maximum) : **5,00%**
 Frais de gestion directs annuels maximum : -
 Frais de gestion indirects annuels maximum : **Néant**
 Durée minimum d'investissement recommandée : **8**
 Commission de surperformance : **Non**
 Société de gestion : **Amundi Immobilier**
 Dépositaire : **CACEIS Bank**

Performances (Source : Fund Admin) - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Evolution de la performance (base 100) * (Source : Fund Admin)



Performances glissantes * (Source : Fund Admin)

Depuis le	Depuis le	1 mois	3 mois	1 an	3 ans	5 ans	10 ans	Depuis le
	29/12/2023	31/05/2024	29/03/2024	30/06/2023	25/06/2021	-	-	23/08/2019
Portefeuille	-1,16%	1,08%	0,74%	-12,75%	-9,75%	-	-	-2,23%

Performances calendaires * (Source : Fund Admin)

	2023	2022	2021	2020	2019
Portefeuille	-12,97%	2,40%	3,36%	2,76%	-

* Source : Fund Admin Les performances sont calculées dans la devise de référence, sur des données historiques. Les performances affichées sont nettes de frais de gestion. (1) Les performances calendaires couvrent des périodes complètes de 12 mois pour chaque année civile. La valeur des investissements peut varier à la hausse ou à la baisse selon l'évolution des marchés.

Indicateur de risque (Source : Fund Admin)



Risque le plus faible

Risque le plus élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous gardez le produit pendant 8. L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Performances et volatilité annualisées

	1 an	3 ans	5 ans
Portefeuille	-12,78%	-3,35%	-

Indicateur(s) glissant(s) (Source : Fund Admin)

	1 an	3 ans	5 ans
Volatilité du portefeuille	8,12%	4,85%	-

* La volatilité est un indicateur statistique qui mesure l'amplitude des variations d'un actif autour de sa moyenne. Exemple : des variations de +/- 1,5% par jour sur les marchés correspondent à une volatilité de 25% par an.

IMMOBILIER ■

Commentaire de gestion

Performances de la Société Civile Tangram

Au 30 juin 2024 la performance de la Société Civile (SC) Tangram s'établit à -1,16% depuis le 1er janvier. Depuis sa création, la performance du fonds est de -2,23% et la performance annualisée de -0,46%. L'actif net de la SC Tangram est de 829M€.

A titre de comparaison, la performance moyenne des sociétés civiles au 1^{er} semestre est de -3,68% (source ASPIM).

Le repli de la valeur liquidative s'inscrit toujours dans une situation économique troublée. Le contexte inflationniste mondial a entraîné une hausse généralisée des taux d'intérêts. Depuis plusieurs mois, les investisseurs sont confrontés à des informations divergentes sur la croissance économique, avec parfois des scénarios d'un possible passage en récession mais également sur le rythme de désinflation. La baisse sensible des taux directeurs attendue a donc été décalée dans le temps. Ainsi la Banque Centrale Européenne n'a baissé son principal taux directeur que de 25 points de base (en passant de 4,00% à 3,75%). Son alter ego aux Etats-Unis (Fed) n'a toujours pas bougé ses taux (au 1^{er} septembre 2024). A cela s'ajoute pour la France une incertitude politique et budgétaire. Au final la valorisation des actifs immobiliers n'a pas pu profiter d'un rattrapage qu'aurait pu offrir une détente sur les taux d'intérêts.

Les performances par stratégie connaissent des évolutions contrastées.

Les liquidités, investies sur des FCP monétaires, affichent un rendement élevé (4,06% en rythme annualisé) portées par la politique de taux de la BCE.

Autre stratégie avec une performance positive : les SCPI. Cette poche progresse de 4,6% depuis le 1^{er} janvier. Cette performance intègre à la fois les coupons perçus sur le 1^{er} semestre mais également l'évolution des prix de parts. Pour rappel, depuis novembre 2023, la SC Tangram a appliqué une décote importante sur les parts de SCPI détenues afin d'intégrer une collecte de la pierre papier atone. Ainsi les prix retenus restent inférieurs aux prix fixés par les sociétés de gestion. La conséquence directe est que les nouveaux prix en baisse retenus n'ont donc pas d'impact négatif sur la performance. A l'inverse toute cession réalisée à un prix supérieur aux hypothèses génère une surperformance. Or depuis le 1^{er} janvier la SC a vendu pour 76M€ environ de SCPI ce qui a contribué positivement à la performance de la poche.

Les club deals et les fonds d'investissements alternatifs (FIA) baissent respectivement de 6,4% et 13,1% depuis le 1^{er} janvier, contre 5,4% et 9,3% à la fin du 1^{er} trimestre. Ces performances masquent des évolutions différentes. Plusieurs fonds affichent des performances positives sur le trimestre (Epopée Rendement, SwissLife Grand Paris Harmony, SwissLife Healthcare Property Fund). Tandis que d'autres fonds connaissent des baisses significatives : club deal Majunga (tour de bureaux à la Défense) qui souffre du repricing des immeubles de la zone, et le fonds Patrizia Living Cities (résidentiel Europe) qui subit des baisses de valeurs sur ses actifs allemands mais surtout espagnols.

La poche foncière cotée (qui ne comprend que la seule participation dans la société Sélectirente) baisse de 4,1%.

Enfin, les actifs détenus en direct sont en légère baisse depuis le 1^{er} janvier (-2,0%) mais rebondissent sur le seul 2^{ème} trimestre.

Toutes ces évolutions montrent un marché qui continue de subir quelques perturbations mais dont les valeurs semblent toutefois se stabiliser.

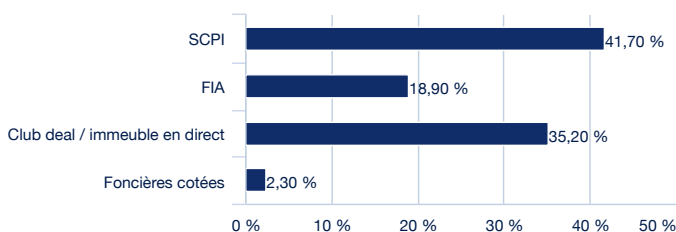
Evolution du patrimoine de la Société Civile Tangram

Tangram avait placé de nombreux ordres de vente de parts de SCPI en 2023. Les exécutions se font au gré de la collecte enregistrée. Ainsi 4 SCPI sont vendues au fur et à mesure : Allianz Pierre, Primofamily, Epargne Foncière et Sélectipierre. Une opportunité de vendre en gré à gré la SCPI Accès Valeur Pierre a été saisie afin d'accroître le volant de liquidité du fonds. Au total, 75,9M€ de parts de SCPI ont été cédées depuis le 1^{er} janvier (dont 61,4M€ pour le seul 2^{ème} trimestre). Ces ventes ont été complétées par deux autres cessions : le fonds santé BNP Healthcare Property Fund et le fonds investi dans les magasins du grossiste Metro et qui a généré un taux de rendement interne proche de 6% depuis son acquisition en 2022. Les investissements de la SC se sont limités aux paiements des appels de fonds pour la VEFA de Grenoble dont la livraison est attendue pour l'automne 2024.

Ainsi au 30 juin 2024, la SC Tangram est investie à hauteur de 76,4% en immobilier coté et non coté. Ces actifs immobiliers sont répartis en parts de SCPI (41,7%), Club deal et immeubles en direct (35,2%) et Foncières cotées (2,3%). Les liquidités s'élèvent à 192M€ (soit approximativement 23,6% de l'actif). Retraités des engagements restants dus, le niveau de disponibilité reste à un niveau élevé (181M€) permettant d'honorer les éventuelles demandes de rachats et d'investir en fonction des opportunités du marché.

Données calculées sur la base de la base de la dernière valeur liquidative (28/06/2024).

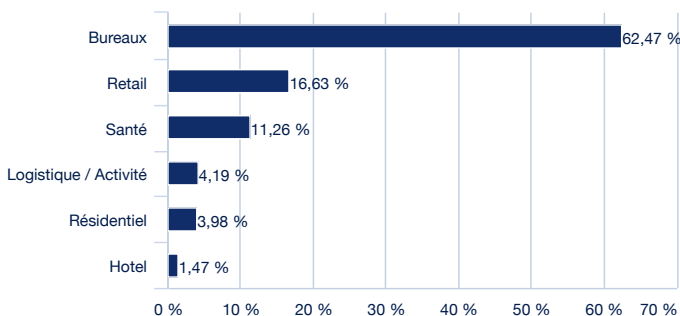
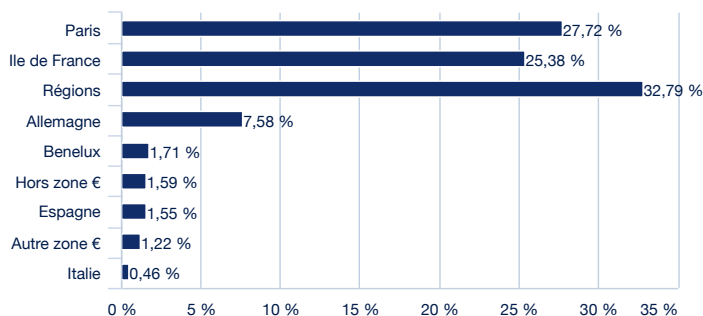
Source : Amundi Immobilier

Patrimoine immobilierAllocation d'actifs (Source : Amundi)

Exposition financière	25,40%
Exposition immobilière	74,60%

Levier financier

Autre endettement	0,00%
Endettement immobilier	23,10%

Patrimoine immobilier non-cotéRépartition sectorielle (Source : Amundi)Répartition géographique (Source : Amundi)

IMMOBILIER ■

Participations (10 premières lignes)

	Société de Gestion	Stratégie	Typologie	Valorisation
Rivoli Avenir Patrimoine	Amundi Immobilier	SCPI	Bureaux	64.6M€
Immocare	Praemia	FIA	Santé	59.2M€
Marseille Prado	Amundi Immobilier	Immeuble en Direct	Commerces	51.8M€
Edissimmo	Amundi Immobilier	SCPI	Bureaux	48.1M€
Spring Grenoble - VEFA	Amundi Immobilier	Immeuble en Direct	Bureaux	31.0M€
Epargne Foncière	La Française	SCPI	Bureaux	29.8M€
Epopée Rendement 1	Epopée Gestion	Club deal	Diversifié	29.5M€
Beaurepaire - Paris	Amundi Immobilier	Immeuble en Direct	Bureaux	28.4M€
Portefeuille Tango	Amundi Immobilier	Club deal	Commerces	23.8M€
Allianz Pierre	Immovalor	SCPI	Bureaux	21.0M€

Avertissement

Document simplifié et non contractuel, destiné à être remis exclusivement aux porteurs de parts. Les caractéristiques principales du fonds sont mentionnées dans sa documentation juridique, disponible sur le site de l'AMF ou sur simple demande au siège social de la société de gestion. La documentation juridique vous est remise avant toute souscription à un fonds. Investir implique des risques : les valeurs des parts ou actions des OPC sont soumises aux fluctuations du marché, les investissements réalisés peuvent donc varier tant à la baisse qu'à la hausse. Par conséquent, les souscripteurs des OPC peuvent perdre tout ou partie de leur capital initialement investi. Il appartient à toute personne intéressée par les OPC, préalablement à toute souscription, de s'assurer de la compatibilité de cette souscription avec les lois dont elle relève ainsi que des conséquences fiscales d'un tel investissement et de prendre connaissance des documents réglementaires en vigueur de chaque OPC. La source des données du présent document est Amundi sauf mention contraire. La date des données du présent document est celle indiquée en tête du document sauf mention contraire.