

Amundi Immobilier

TANGRAM

BILAN & PERFORMANCE 2024



Beaurepaire - Immeuble de bureau - 10^{ème} arrondissement de Paris détenu par la SC Tangram - Crédit photo@MorningBeaurepaire. Tous les exemples d'investissement donnés dans cette plaquette ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la Société Civile.

Février 2025

Document publicitaire

Réservée aux investisseurs professionnels.

Tangram est une Société Civile (SC) distribuée exclusivement comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance vie. Avant toute décision d'investissement, l'investisseur est invité à consulter la documentation règlementaire de la Société Civile.

Chiffres clés	p. 3
Point marché immobilier	p. 4
Performance de Tangram	p. 6
Evolution du patrimoine	p. 11
Perspectives 2025	p. 13
Allocation sectorielle et géographique	p. 14
Zoom investissements	p. 15
Actifs du portefeuille détenus en direct	p. 17

Exemples de biens immobiliers en portefeuille au 27/12/2024



Spring à Grenoble
Bureaux avec de nombreux services
Crédit photo@Amundi Immobilier



Portefeuille Tango à Lyon
Commerces, bureaux et résidentiels
Crédit photo@Amundi Immobilier



Beaurepaire - Immeuble de bureau entièrement rénové - 10^{ème} arrondissement de Paris - Crédit photo@Morning Beaurepaire

Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SC

Cet investissement présente un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Ce document est communiqué à titre d'information uniquement et ne constitue en aucun cas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Il ne peut être assimilé ni à une sollicitation pouvant être considérée comme illégale ni à un conseil en investissement. Ce document qui ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit est fourni à partir de sources qu'Amundi Immobilier considère comme étant fiables. Toutes les informations contenues dans ce document peuvent être modifiées sans préavis. Amundi Immobilier n'accepte aucune responsabilité, directe ou indirecte, qui pourrait résulter de l'utilisation de toutes informations contenues dans ce document. Amundi Immobilier ne peut en aucun cas être tenue responsable pour toute décision prise sur la base des informations contenues dans ce document. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le cas échéant, si des perspectives d'évolution sont évoquées, elles le sont à titre d'information, peuvent différer de ce qui arrivera et ne sauraient en aucun cas et d'aucune manière engager la responsabilité d'Amundi Immobilier ou du groupe Amundi.

Les informations contenues dans ce document ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni traduites, ni distribuées sans l'accord écrit préalable d'Amundi Immobilier ou du groupe Amundi à aucune personne tierce ou dans aucun pays où cette distribution ou cette utilisation serait contraire aux dispositions légales et réglementaires ou imposerait à Amundi Immobilier ou au groupe Amundi ou à ses produits de se conformer aux obligations d'enregistrement auprès des autorités de tutelle de ces pays. Ce document n'a été revu par aucune autorité de tutelle. Il n'a pas vocation à être diffusé auprès de, ou utilisé par, toute personne, investisseur qualifié ou non, d'un pays ou d'une juridiction dont les lois ou les règlements l'interdiraient.

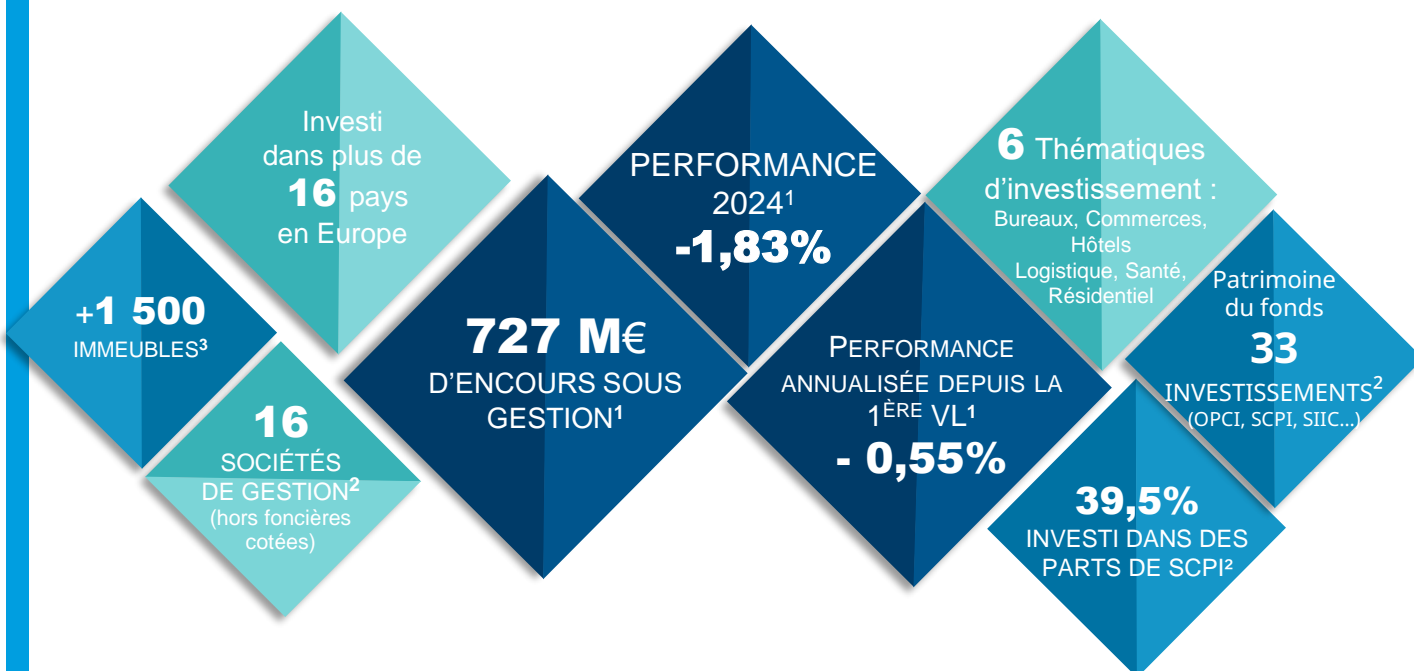
Le fonds n'est pas destiné à être vendu aux États-Unis et/ou à des US Persons. En conséquence, ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des États-Unis d'Amérique et des "U.S. Persons", telle que cette expression est définie par la "Regulation S" de la Securities and Exchange Commission (« SEC ») en vertu du U.S. Securities Act de 1933 et reprise dans le document d'information du produit. En outre, l'accès à certains produits et services peut faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays autres que le pays d'implantation en vertu des réglementations nationales applicables à ces personnes ou dans ces pays. A ce titre, aucun des produits et services ne sera fourni à une personne si la loi de son pays de domicile ou de tout autre pays qui la concernerait l'interdit. Il est du ressort de toute personne souhaitant souscrire des produits et services, de vérifier que son statut juridique et fiscal le lui permet. Toute demande de souscription en ligne d'un produit ou service est soumise à la loi du pays d'implantation.

Tangram est un produit de long terme dont la durée d'investissement minimal recommandée est de 8 ans. Il s'agit d'un produit complexe présentant différents risques à prendre en compte. Les investissements réalisés sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs, liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur et/ou le rendement des actifs immobiliers. Dans ce cadre la valeur et/ou le rendement de l'investissement peuvent baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la Société Civile (SC). Il existe des risques associés tels que : **risques locatifs, risques réglementaires et fiscaux, risques techniques de construction / rénovation, 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 et 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. **Pour connaître la liste exhaustive des risques, veuillez-vous référer au document d'information des investisseurs.**

Tangram est distribué exclusivement comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

CHIFFRES CLÉS AU 27/12/2024

Au 27 décembre 2024 (dernière Valeur Liquidative de l'année), la performance 2024 de la Société Civile (SC) Tangram part A est en repli à **-1,83%**. Depuis la 1^{ère} Valeur Liquidative (VL) du fonds le 23 août 2019, la performance du fonds est de **-2,90%** et la performance annualisée est de **-0,55%**.



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Cet investissement présente un risque de perte en capital.

1. Données au 27/12/2024, 1^{ère} Valeur Liquidative du fonds le 23 août 2019.
2. Données au 27/12/2024 hors placements de trésorerie.
3. Données au 27/12/2024 par transparence du patrimoine des investissements en SCPI.

Source : Amundi Immobilier au 27/12/2024.

POINT MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2024

Economie : modération de l'inflation et baisse de taux directeurs

En 2024, la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel en zone euro s'est établie à 0,8% en 2024 et le taux de chômage y est demeuré historiquement bas, mais des signes de ralentissement sont apparus sur le marché du travail. Avec une croissance du PIB réel à 1,1 %, l'économie française a bénéficié du succès des Jeux Olympiques, cependant la dynamique de croissance a été freinée par l'incertitude politique. Notons la baisse du PIB réel pour la 2^{ème} année de suite en Allemagne, à -0,1% sur 1 an en 2024 en lien avec un recul de l'investissement et des exportations.

L'inflation dans la zone euro a connu une baisse significative (2,4% en 2024 après 5,4% en 2023), conséquence d'une politique monétaire plus restrictive initiée en 2022 et de l'atténuation des chocs d'offre post Covid et de la crise énergétique de 2022. Ce contexte de déclin de l'inflation a favorisé des baisses de taux de la Banque Centrale Européenne (BCE) opérées en 2024, ramenant le taux de facilité dépôt (un des taux de référence) de 4% fin 2023 à 3% fin 2024.

Reprise des volumes investis en Europe et stabilisation des taux de rendement pour les actifs prime

Les diminutions de taux directeurs des banques centrales ont confirmé le mouvement baissier anticipé par les investisseurs, même si les taux financiers sont plus élevés qu'avant la hausse de 2022. Les taux des titres d'Etat en zone euro ont diminué dans une moindre ampleur, et ont augmenté en France en lien avec l'incertitude politique.

Les évolutions du marché de l'investissement ont été particulièrement scrutées, les hausses de taux de rendement immobilier ayant été le principal moteur de baisse des valeurs en 2023.

La correction des prix de l'immobilier débutée en 2022 s'est globalement poursuivie (a minima sur les 9 premiers mois de 2024), en particulier pour les bureaux. La baisse de valeur apparaît plus mesurée qu'en 2023, avec une modération de la baisse semestrielle au 1^{er} et a priori au 2^{ème} semestre 2024, confirmant que l'effet de la hausse des taux d'intérêt et d'adaptation au nouvel environnement est déjà grandement intégré aux taux de rendement et aux valeurs de marché.

Source : Amundi Institute (janvier 2025), Amundi Immobilier, brokers, CBRE Recherche (2024 T3 et T4)



Photo illustrative - Crédit photo : Getty Image

POINT MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2024

2024 marque également la relative stabilisation des taux de rendement prime, indiquant qu'un plafond a probablement été atteint, dans le contexte de marché actuel, pour les actifs les plus recherchés. La situation est différente pour les actifs à la localisation périphérique et nous avons constaté pour ces actifs des baisses de valeurs.

En termes de volumes investis en immobilier, des signes d'amélioration ont été observés, en particulier au 4ème trimestre. Les volumes investis en immobilier d'entreprise européen augmentent en 2024 de près de 20% sur 1 an, mais sont inférieurs de près d'1/3 à la moyenne décennale selon CBRE Recherche.

Les investisseurs ont continué à adopter des stratégies de diversification des acquisitions : si les bureaux restent une classe d'actif clé, les investissements en logistique et résidentiel ont notamment attiré les investisseurs.

Marchés locatifs : relative résilience et segmentation

Les marchés locatifs de bureaux ont été globalement résistants, tout en étant très segmentés. Dans un échantillon de 28 marchés européens, la demande placée (un

indicateur d'activité) de bureaux est en hausse de +2% sur 1 an avec plus de 9,6 millions de m² commercialisés en 2024, un niveau toute-fois inférieur à la moyenne décennale. En Ile-de-France, elle est en baisse de 10% sur 1 an ; notons la hausse de 60% sur 1 an de l'activité à La Défense, un des rares secteurs franciliens à avoir eu en 2024 une activité supérieure à la moyenne décennale. Le taux de vacance moyen de ces 28 marchés européens est en hausse à 8,7% à fin 2024 avec une disparité marquée entre localisations centrales et les autres. La relative rareté de l'offre dans les quartiers centraux des affaires explique la hausse de l'indice de loyer prime en Europe qui a crû de 8,2% sur 1 an au T3 2024 selon CBRE Recherche. En périphérie, la vacance plus élevée est défavorable à la dynamique des loyers.

Le contexte de croissance économique modeste a pesé sur l'activité du marché de la logistique, en baisse sur 1 an pour l'activité des 9 premiers mois de l'année.

Source : Amundi Institute (janvier 2025), Amundi Immobilier, brokers, CBRE Recherche (2024 T3 et T4)



Photo illustrative - Crédit photo : Getty Image

PERFORMANCE DE TANGRAM

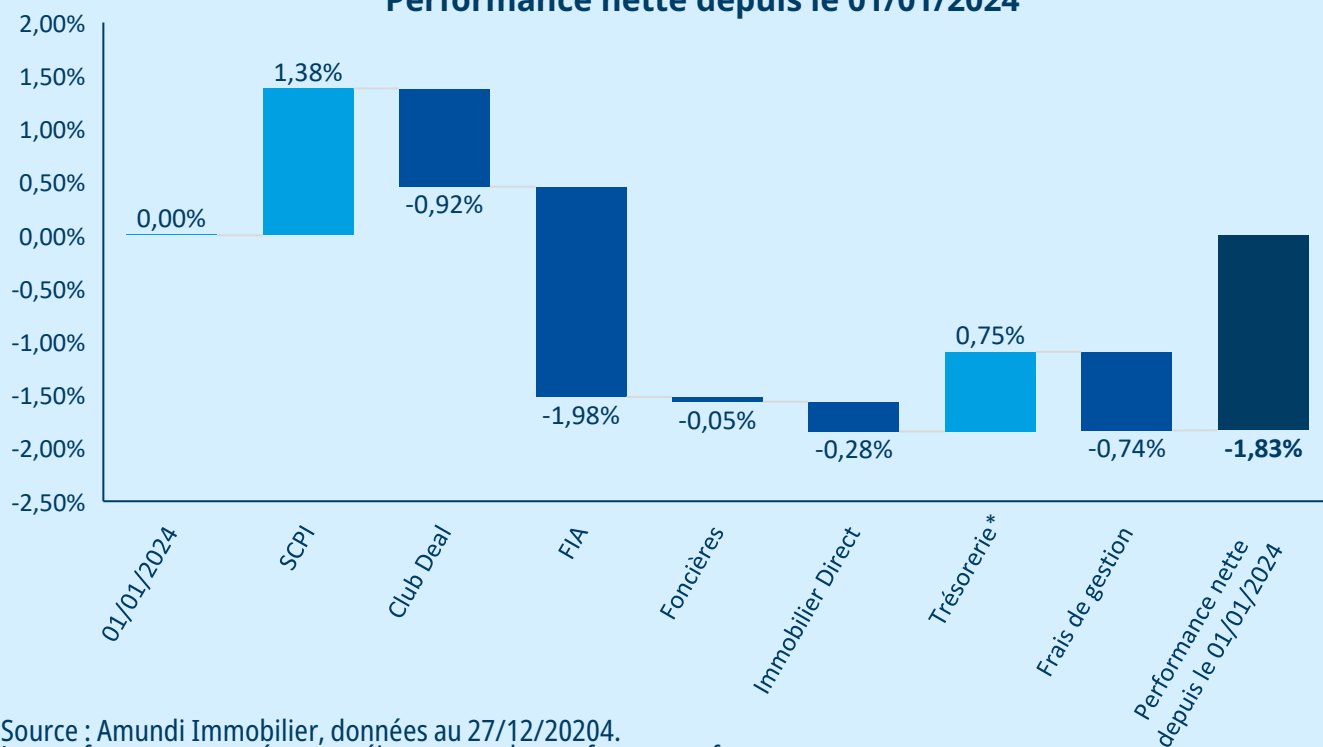
En 2024, la performance nette de Tangram s'établit à **-1,83%**

En détail, les performances annuelles au 27/12/2024 des stratégies sont :

	Performance depuis le 01/01/2024	Contribution à la performance globale, rapporté à la quote part de chaque stratégie
SCPI	3,15%	1,38 %
Club Deal	-9,56%	-0,92 %
FIA	-13,38%	-1,98 %
Immeubles en Direct	-2,21%	-0,28 %
Foncières cotées	-2,90%	-0,05 %
Trésorerie*	3,90%	0,75 %
Performance brute depuis le 01/01/2024		-1,09 %
Frais de gestion TTI <i>dont Amundi Immobilier</i>		-0,74 % -0,72%
Performance nette depuis le 01/01/2024		-1,83 %

Depuis la 1^{ère} VL du fonds, le 23/08/2019, la performance nette de Tangram s'élève à **-2,90%** soit **-0,55%** annualisée

Contribution à la performance par poche sur l'année 2024 Performance nette depuis le 01/01/2024



Source : Amundi Immobilier, données au 27/12/2024.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Cet investissement présente un risque de perte en capital

*Trésorerie (liquidités disponibles) : comptes bancaires et placement de trésorerie type FCP monétaires

MARCHÉ ET PERFORMANCES AU 27/12/2024

Les performances de la SC Tangram doivent être replacées dans le contexte du marché de l'immobilier perturbé depuis trois ans par des vents contraires qui ont déstabilisé les investisseurs. À la suite de la crise des subprimes puis des dettes souveraines de la zone euro au début des années 2010, la Banque Centrale Européenne (BCE) a adopté une politique monétaire accommodante avec des taux directeurs nuls voire négatifs et un programme massif d'achats d'actifs qui a porté les taux d'intérêts sans risque d'obligations d'État de la zone euro à des niveaux historiquement bas. Le marché de l'immobilier a ainsi pu profiter des taux d'emprunt bas pour se financer et les rendements locatifs supérieurs aux obligations ont attiré des flux de capitaux importants à l'investissement faisant grimper les valorisations.

Le retour de l'inflation provoqué par les perturbations des chaînes d'approvisionnement post crise Covid 19 et des prix de l'énergie qui avaient bondi suite à l'invasion de l'Ukraine a poussé la BCE à remonter drastiquement ses taux d'intérêts. De juillet 2022 à septembre 2023, le taux de dépôt au jour le jour a été porté de -0,5% à 4%. Les taux d'intérêts long terme ont suivi un mouvement de rebond similaire. Sur le marché immobilier le choc de la hausse des taux directeurs a été brutal et s'est exercé avec un décalage. L'activité sur le marché s'est effondrée à la fois sur les volumes d'investissements comme sur les transactions locatives. Ce flux de mauvaises nouvelles a

entraîné le marché immobilier dans une spirale baissière en 2023 qui s'est prolongée en 2024.

Dans cet environnement économique et financier, la tendance est restée maussade pour la pierre papier. Les derniers chiffres collectés par l'ASPIM (au 31/12/2024) indiquent ainsi une collecte brute cumulée sur 1 an en baisse de 38% sur les SCPI. La collecte nette reste positive mais se replie dans les mêmes proportions. Les OPCI et les Sociétés Civiles sont en situation de décollecte nette. **La performance moyenne des Sociétés Civiles au 31/12/2024 est de -4,7%.** À la même date la performance de **la SC Tangram part A était de -1,83%.**

Sources : Amundi immobilier, ASPIM au 31/12/2024



Photo illustrative - Crédit photo : Getty Image

MARCHÉ ET PERFORMANCES AU 27/12/2024

La décollecte constatée par l'ensemble des intervenants a aussi touché Tangram avec des retraits légèrement supérieurs à 250M€ en 2024. Ils ont pu être tous honorés grâce à un niveau de disponibilité élevée dès le début de la phase de décollecte mais également grâce à des cessions réalisées régulièrement depuis juin 2023. Sur la seule année 2024, 135M€ d'actifs ont été vendus dont 70% de parts de SCPI et 30% de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA). L'ajustement pour illiquidité instauré au 3^{ème} trimestre 2023 a été maintenu et revu régulièrement en cours de l'exercice 2024 pour intégrer les dernières tendances de la pierre papier.



Photo illustrative - Crédit photo : Getty Image

Deux stratégies contribuent positivement à la performance de Tangram en 2024.

Les SCPI, avec une performance de 3,15% forment la principale source de gain cette année mais ce chiffre masque des variations opposées. Les dividendes perçus (17M€) restent importants et stables si on observe la distribution par part.

Autre source de gain, les cessions qui se sont faites à la valeur de retrait alors que nous avons appliqué dès le 3^{ème} trimestre 2023 une décote sur la majorité d'entre elles.

Enfin, nous avons vendu en gré à gré intégralement les parts détenues dans une SCPI, là aussi au-dessus de la valeur ajustée retenue dans l'actif du fonds. A l'inverse le marché a parfois connu des baisses de prix supérieures à nos anticipations (Primopierre et LF Grand Paris Patrimoine par exemple). La Société de Gestion a dû majorer l'ajustement qui a pesé sur la performance. Idem pour les SCPI à capital fixe qui ont connu au 1^{er} semestre des baisses importantes des prix de confrontations. Le mouvement s'est inversé au 2nd semestre sans permettre toutefois de retrouver les cours du 1^{er} janvier 2024. Ainsi la baisse du sous compartiment des SCPI à capital fixe est de -6,31% sur l'année.

Sources : Amundi immobilier, ASPIM au 31/12/2024

MARCHÉ ET PERFORMANCES AU 27/12/2024

La poche de liquidités

Celle-ci est restée importante tout au long de l'année 2024. La baisse des taux de la BCE (-100 points de base depuis le mois de juin) limite les revenus de cette poche mais le support assure une certaine stabilité à la Société Civile (SC) dans cet environnement immobilier toujours troublé. **La performance annuelle du support monétaire retenu (Amundi Euro Liquidity Select part Z) est de 3,9%.**

Les autres stratégies contribuent négativement à la performance pénalisée par :

1. des baisses de valeurs d'expertises
2. des structurations ayant recours à l'endettement (leverage) qui amplifient les tendances.

Les Clubs Deals*

Les baisses de valeurs d'expertise des Club Deals gérés par Amundi Immobilier sont comprises entre **-12% pour la tour Majunga et -5,9% pour les actifs de commerces situés sur la presqu'île de Lyon.** Concernant l'actif Majunga (tour située dans le quartier de La Défense), la baisse de valorisation s'explique principalement par un contexte de marché dégradé de l'investissement car l'activité locative de l'immeuble est saine. Les 2 locataires en place ont résigné pour une surface totale de 55 000 m² ce qui portera le taux d'occupation à 93% à horizon 2026. La participation dans le fonds Epopée Rendement finit l'année en territoire positif grâce à une stratégie axée sur les régions. La valorisation de ces marchés a mieux résisté et le rendement locatif est historiquement plus important.

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

Les FIA

La contribution de la stratégie FIA est négative. La performance de -13,38% (qui génère une contribution de -1,98% compte tenu de son poids dans l'allocation) trouve sa source dans le niveau d'endettement de ces fonds souvent proche de 40%. Par ailleurs le contexte de décollecte touche aussi les fonds professionnels. Ils font face à des défis multiples : hausse des coûts de financements avec la hausse des taux d'intérêts, travaux pour rendre les immeubles plus efficaces, rachats des associés. Cela limite fortement les capacités de gestion et d'arbitrage surtout dans un marché où les transactions immobilières sont en partie gelées sauf à accepter des ventes fortement décotées.

La principale actualité locative porte sur le fonds SwissLife Grand Paris Harmony où le locataire a pris possession des locaux et commence à faire ses travaux pour y installer ses équipes et y faire son siège principal.

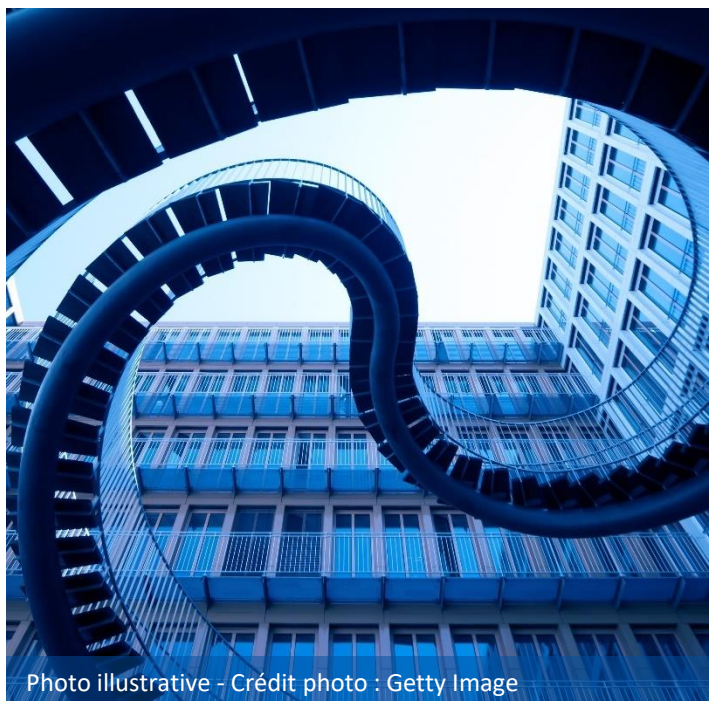


Photo illustrative - Crédit photo : Getty Image

MARCHÉ ET PERFORMANCES AU 27/12/2024

Les actifs en direct

Suite à la décompression des taux de capitalisation, leurs valeurs baissent en 2024. **La baisse moyenne de la valeur d'expertise du portefeuille est de -5,6%. Les performances s'étalent de -11,2% à +0,3% selon les actifs.** À noter que Tangram a changé d'expert au terme du mandat qui avait été mis en place à la création de la Société. Savills est désormais l'évaluateur du patrimoine détenu par la SC. Les revenus locatifs perçus sur la période ont permis d'absorber une partie de la baisse de valeur constatée. **Ainsi la performance totale de cette catégorie atterrie à -2,2%.**

Les Foncières Cotées

Elles se limitent désormais, suite au plan d'arbitrage du 4^{ème} trimestre 2023, à une participation dans la société Sélectirente qui détient un patrimoine de commerces en pied d'immeuble en France. **Celle-ci affiche une performance de -2,9% en 2024 pour une contribution de -0,05%** compte tenu de son poids restreint dans l'allocation de la SC.

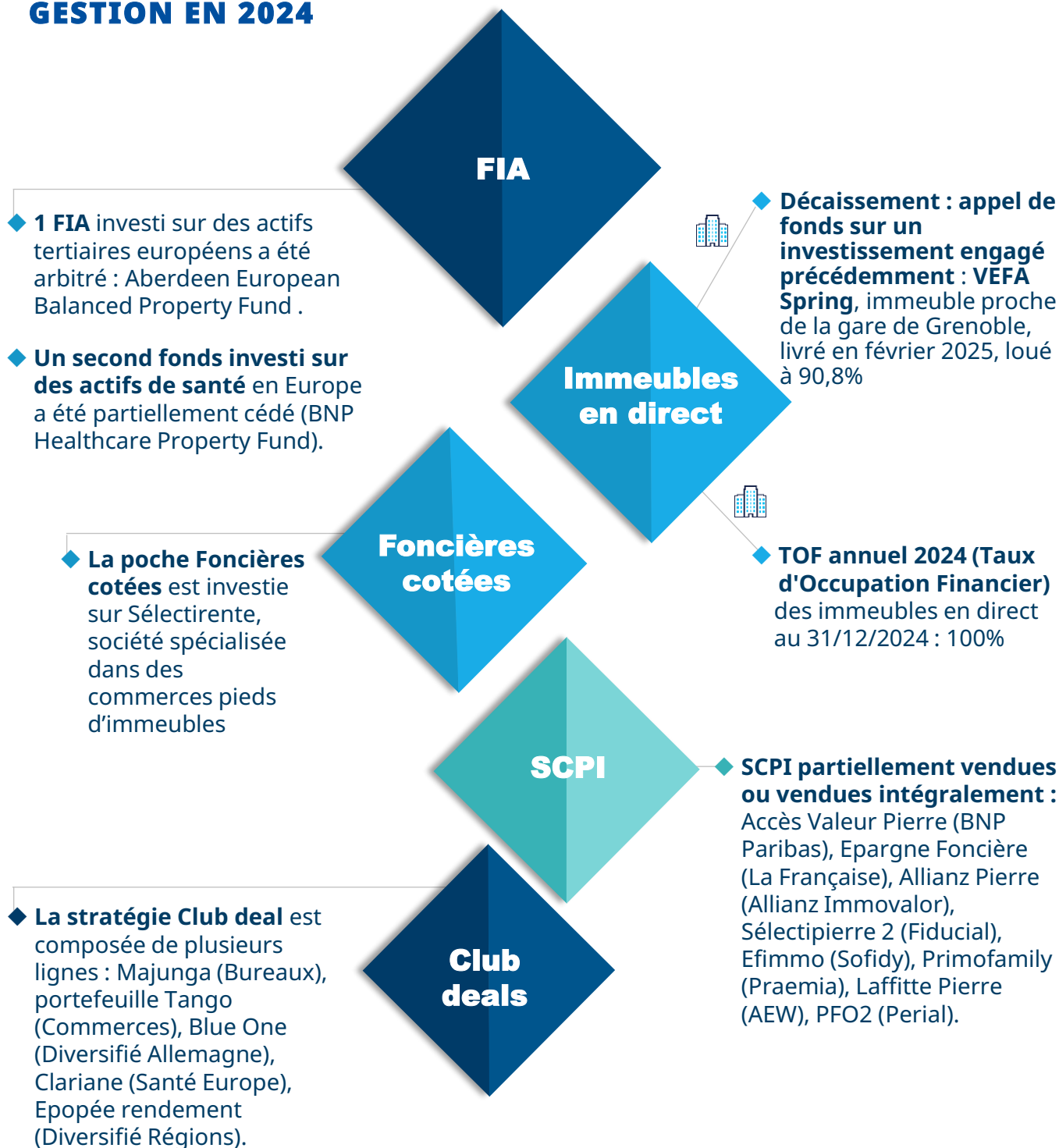
Source : Amundi immobilier, données au 27/12/2024



Photo illustrative - Crédit photo : Getty Image

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

LES PRINCIPAUX ACTES DE GESTION EN 2024



Source : Amundi immobilier au 27/12/2024

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les investissements se sont limités en 2024 aux échéances de la VEFA Spring à Grenoble, livré en février 2025.

Les retraits ont incité la Société de Gestion à maintenir un programme d'arbitrage réactif.

Plusieurs participations dans des SCPI ont été cédées partiellement ou intégralement (par ordre décroissant) : Accès Valeur Pierre (BNP Paribas), Epargne Foncière (La Française), Allianz Pierre (Allianz Immovalor), Sélectipierre 2 (Fiducial), Efimmo (Sofidy), Primofamily (Praemia), Laffitte Pierre (AEW), PFO2 (Perial).

Concernant les FIA et Club Deals, Tangram a soldé sa position dans le fonds FWP (magasins du grossiste Métro). Idem pour le fonds Aberdeen European Balanced Property Fund (Diversifié Europe). La ligne BNP Healthcare Property Fund (Santé Europe) a été très fortement allégée également suite à une transaction sur le marché secondaire.

La SC Tangram finit au 27 décembre 2024 avec 15,7% de disponibilités retraitées des engagements restants dus (principalement alloués à l'immeuble de bureaux en construction à Grenoble). Les investissements immobiliers (hors trésorerie) se décomposent de la manière suivante : SCPI 39,5%, Club Deals et immeubles en direct 36,1%, FIA 21,9% et Foncières cotées 2,5%.

Sources : Amundi immobilier, données au 27/12/2024

LES PRINCIPALES LIGNES EN PORTEFEUILLE

Forme Juridique	Libellé	Société de gestion	Typologie principale	Poids dans le portefeuille en %*
SCPI	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Amundi Immobilier	Bureaux	10,9%
FIA	IMMO CARE	Praemia Reim France	Santé	10,5%
Actif en direct	MONOPRIX Marseille	Amundi Immobilier	Commerces	8,7%
SCPI	EDISSIMMO	Amundi Immobilier	Bureaux	8,1%
Actif en direct	AIR PARC ONE - Montpellier Mauguio	Amundi Immobilier	Bureaux	5,3%
Club deal	EPOPEE RENDEMENT 1	Epopée Gestion	Diversifiée	5,1%
Actif en direct	BEAUREPAIRE Paris	Amundi Immobilier	Bureaux	4,8%
SCPI	FRUCTIPIERRE	AEW	Bureaux	3,1%
SCPI	ALLIANZ PIERRE	Allianz Immovalor	Bureaux	3,0%
Club deal	BLUE ONE	Blue Invest	Diversifiée	2,8%

Source : Amundi Immobilier au 27/12/2024

*hors trésorerie

COMPOSITION DU FONDS – HORS TRÉSORERIE

Allocation du fonds au 27/12/2024*



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**.

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

La poche FIA de Tangram regroupe ici des OPCV, des fonds institutionnels français ou équivalents européens, ...
Un Fonds d'investissement alternatif (FIA) est un placement collectif d'investisseurs en vue d'un ou plusieurs investissements déterminés et dont ils confient la gestion à un gestionnaire de fonds.

* Source : Amundi Immobilier, données calculées sur l'actif immobilier hors trésorerie au 27/12/2024

PERSPECTIVES 2025

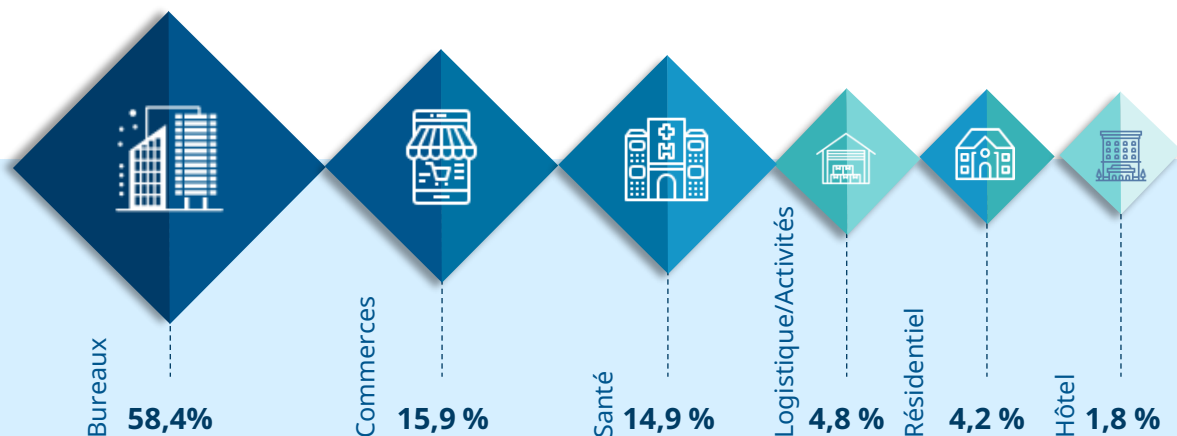
Concernant l'immobilier, si la croissance modeste du PIB pourrait continuer à peser sur la demande locative, nous pensons que 2025 devrait être une année de consolidation pour les marchés immobiliers qui resteraient segmentés entre actifs, fonction notamment de la localisation. Si elle se confirme, la baisse des taux directeurs par la BCE devrait d'ailleurs donner de la lisibilité aux investisseurs ; un consensus semble s'être dégagé sur le fait que les taux prime immobiliers ont globalement atteint un plafond dans le contexte actuel et nous pensons que des marges de compression (globalement limitées) existent en 2025. Ce consensus apparaît important pour améliorer la confiance des investisseurs et favoriser une reprise des volumes, même modeste. La correction des prix pourrait se poursuivre en périphérie, a minima en début d'année.

L'année restera marquée par des incertitudes pouvant impacter les comportements des investisseurs et les taux de rendement ; la situation politique en Allemagne (élections anticipées en début d'année) et en France peuvent impacter les comportements des investisseurs qui resteront attentifs aux évolutions de taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans, tout en saisissant des opportunités liées au réajustement des valeurs qui a eu lieu.

Conserver une approche agile des disponibilités reste nécessaire dans cet environnement. Si les conditions de marchés venaient à se stabiliser de manière durable, cette même réactivité serait mise à profit pour acheter des actifs qui offrent désormais des rendements attractifs avec pour objectif d'accroître la diversification sectorielle du patrimoine mais en gardant une stratégie de détention d'actifs aux dernières normes et bien placés pour profiter d'un marché locatif solide.

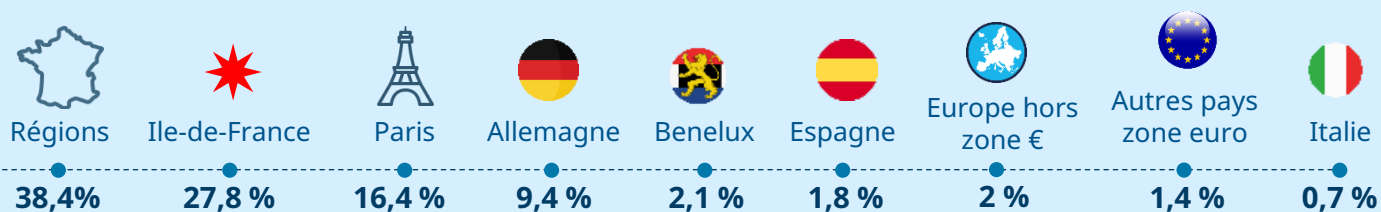
Source : Amundi Immobilier au 27/12/2024

ALLOCATION SECTORIELLE (HORS FONCIÈRES COTÉES)



Source : Données Amundi Immobilier au 31/12/2024.

ALLOCATION GEOGRAPHIQUE (HORS FONCIÈRES COTÉES)



Source : Données Amundi Immobilier au 31/12/2024.

Exemples de biens immobiliers en portefeuille



Détention indirecte via les SCPI d'Amundi Immobilier

Détention en direct de la SC Tangram

Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SC.

ZOOM INVESTISSEMENTS

Actualité : FIA ESG Grand Paris Harmony

Ce club deal institutionnel a investi dans un ensemble de 4 immeubles de bureaux qui constituent un campus répondant aux enjeux ESG, vitrine mondiale d'Engie. Il bénéficie en effet d'une accessibilité grâce au Grand Paris, d'une construction horizontale faisant la part belle aux espaces verts et aux terrasses et d'une alimentation à 100% en énergie renouvelable dont une partie produite sur site.

Forme juridique	SICAV-SIF de droit luxembourgeois
Typologie principale	bureaux
Montant de l'investissement par Tangram - part A	27,4 M€
Nombre d'immeubles	Campus bas carbone livré en aout-septembre 2024, composé de 4 bâtiments situés à La Garenne-Colombes et loué à Engie (siège mondial du groupe)
Taux d'occupation	100%
Société de gestion	Swiss Life Asset Managers Luxembourg

Sources : Swiss Life Asset Managers et Amundi Immobilier au 27/12/2024



Actualité : Club deal Majunga

Amundi Immobilier a signé en janvier 2025 avec Deloitte France un renouvellement de bail de 8 ans sur 22 000 m² assorti d'une extension d'une surface de 8 000 m² à compter de novembre 2026, portant ainsi la surface totale louée à 30 000 m².

Amundi Immobilier avait déjà renouvelé un bail concernant une surface de plus de 25 000 m² sur une durée de 9 ans en juillet 2023. Cela permet d'afficher un taux d'occupation de 93% pour la Tour Majunga.

	Propriétaires : <ul style="list-style-type: none"> Investisseurs institutionnels OPCIMMO Tangram 	Labels    
	Date d'acquisition Juillet 2019	
	Date de construction 2014	
	Surface 67 036 m²	
	Classe d'actifs Bureaux	

Source : Amundi Immobilier au 31/01/2025

Aux côtés d'investisseurs institutionnels, Amundi Immobilier, pour le compte de l'OPCI OPCIMMO et de la SC Tangram, a fait l'acquisition de la tour Majunga en juillet 2019.

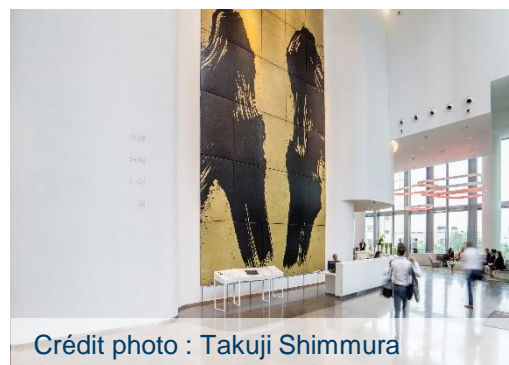
Réalisée par l'architecte Jean-Paul Viguier et inaugurée en 2014, la tour Majunga est un actif emblématique du quartier de la Défense.

Sa hauteur de 195 mètres la classe parmi les plus hauts édifices français. Elle représente une surface de 67 036m² en R+45, dont 39 étages dédiés aux bureaux. Le bâtiment propose de nombreux services : un parking de 271 places, 5 restaurants, un supermarché, une cafétéria, un auditorium, une terrasse, un centre de fitness et une conciergerie.

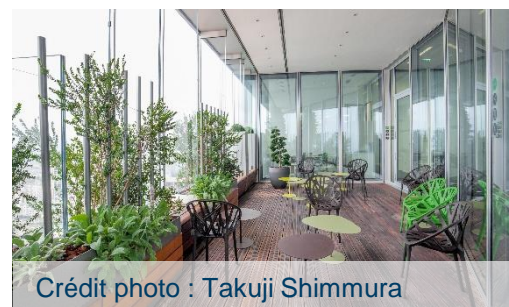
Majunga a été la 1^{ère} tour de la Défense à offrir des espaces extérieurs à chaque étage (loggia ou balcon). L'immeuble dispose d'une localisation idéale à seulement 700 m du métro Esplanade de la Défense, sur la ligne 1 du métro et à 800 m du RER A, de la ligne 2 du tramway et des Transiliens L et U. La tour Majunga est labélisée HQE « excellent », BREEAM « excellent » et BBC.



Crédit photo : Takuji Shimmura



Crédit photo : Takuji Shimmura



Crédit photo : Takuji Shimmura

EXEMPLES D'ACTIFS DU PORTEFEUILLE

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 7 ans et 4 mois au 31/12/2024



Certification LEED



11 000 m²
de surfaces totales

Ensemble de 3 bâtiments

État locatif 7 ans et 4 mois

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



Livré en février 2025



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 93%

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



Crédit photo @Morning Beaurepaire



Crédit photo @Morning Beaurepaire



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, louée depuis janvier 2023 pour 12 ans fermes à l'un des leaders 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

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Il s'agit d'un placement de parts dans la SC Tangram. Le fonds sélectionne et gère activement des actifs immobiliers composés de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'investissements dans des véhicules dédiés à la détention d'actifs immobiliers – en France et dans les pays de l'OCDE, et d'immeubles détenus en direct par la Société et des participations directes ou indirectes dans des sociétés d'investissement immobilière cotée (SIIC), ou dans tout autre fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière de droit français ou étranger, conformément au document d'information.

Société de gestion	Amundi Immobilier
Date de la 1^{ère} VL du fonds	23 août 2019
Forme juridique	Société Civile à Capital variable répondant à la qualification d'autres FIA au sens de l'article L 214-24 III du Code monétaire et financier
Code ISIN / LEI	FR0013428349 / L969500Z3UA7N1DBZB566
Support éligible	Assurance-vie
Horizon de placement recommandé	8 ans minimum
Zone géographique	France, Europe et tout pays de l'OCDE
Minimum 1^{ère} souscription et ultérieures	Selon conditions du contrat d'assurance vie
Frais	<ul style="list-style-type: none"> • Frais d'entrée (acquis à la SC) : 5% maximum de la valeur liquidative, Taux en vigueur de 2% • Frais de gestion : 0,76 % TTI en 2024 • Frais de sortie : 5% Maximum, taux en vigueur de 0% <p><u>Avertissement sur les frais</u> L'attention des porteurs est attirée sur l'existence de frais de souscription, de commission de gestion et de cessions de parts qui peuvent impacter le rendement de l'investissement. Il s'agit d'une présentation simplifiée des frais de la SC, pour plus de détails se reporter à la Note d'Information.</p>
Niveau de risque¹ (indicateur synthétique de risque)	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> 1 2 3 4 5 6 7 </div>
Fréquence VL	Hebdomadaire
Revenus	Capitalisation
SFDR²	Article 6

1. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous gardez le produit selon l'horizon de placement recommandé. Le niveau de risque du fonds reflète principalement le risque du marché sur lequel le fonds est investi et, le cas échéant, la stratégie de levier ou de performance inverse de l'indice. Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Le niveau de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque ;
2. Le fonds est classé article 6 au sens du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) entré en vigueur le 10 mars 2021.

Source : Amundi Immobilier au 31/12/2024



MENTIONS LÉGALES

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.

Édité par **Amundi Immobilier**, Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660€ - Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000033 - Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - France - 315 429 837 RCS Paris. Les informations contenues dans le présent document sont réputées exactes au **25 février 2025**.

RETROUVEZ-NOUS SUR
<https://www.amundi-immobilier.com>