

SC GF PIERRE

Situation au 30 décembre 2022

Objectif d'investissement

Le patrimoine immobilier de la **SC GF Pierre** est aujourd'hui constitué d'immeubles de bureaux, mixtes et de commerces, situés dans les principales métropoles européennes.

La SC GF Pierre bénéficie de l'expertise des sociétés immobilières internationales du Groupe Generali : Generali Real Estate S.p.A. Società di Gestione del Risparmio et Generali Real Estate S.p.A. ⁽¹⁾. La politique d'investissement du fonds est centrée sur la recherche de création de valeur via la constitution et la gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers qualitatif et géographiquement diversifié en Europe ⁽²⁾.

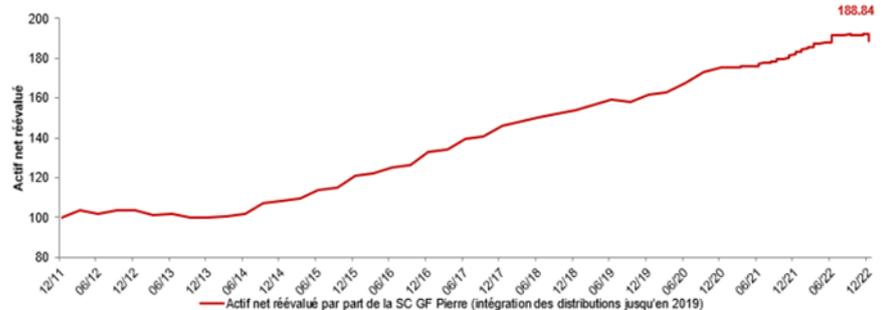
Performances et chiffres clés

CHIFFRES CLÉS AU 30/12/2022

Valorisation de la SC	1 274,52 M€
Valeur de part ⁽³⁾	52,53 €
Endettement bancaire ⁽⁴⁾	21,43%
Investissement en foncières / actions de sociétés immobilières	0%
Liquidités	323,28 M€

Evolution de l'actif net réévalué base 100 au 30/12/2011⁽⁵⁾

Evolution de l'actif net réévalué – base 100 au 30/12/2011⁵



Analyse de la performance ⁽⁵⁾

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
SC GF Pierre	4.89%	1.20%	8.13%	10.83%	9.90%	9.65%	5.20%	5.03%	8.43%	4.62%	3.06%

¹Depuis le 1^{er} octobre 2020, Generali Real Estate S.p.A. Società Di Gestione Del Risparmio French Branch est la société de gestion et le gérant de la SC GF Pierre. Generali Real Estate S.p.A conserve le rôle de gestionnaire immobilier et conseiller de la SC.

²La Poche Immobilière sera exclusivement investie en France, au sein de l'Union européenne ainsi qu'en Norvège et au Royaume-Uni – La Poche Immobilière Cotée sera notamment investie dans des titres cotés (actions et/ou obligations) émis par des sociétés foncières, localisées en France et dans l'Union européenne.

³Ratio entre la valorisation de la SC et le nombre de parts.

⁴Ratio entre le montant de la dette bancaire et la valeur des actifs immobiliers du fonds.

⁵Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Depuis le 1^{er} octobre 2020, les parts de la SC GF Pierre sont des parts de capitalisation.

Le Patrimoine

Répartition du portefeuille à la fin du trimestre

Superficie	117 758 m ²
Nombre d'immeubles	68
Valeur de marché (hors droits)	1 137 M€
Part de la France dans le patrimoine (en valeur)	56,9%
Part de l'Allemagne dans le patrimoine (en valeur)	21,4%
Part du Royaume-Uni dans le patrimoine (en valeur)	21,7%

La SC GF Pierre est propriétaire (directement et indirectement) de 68 actifs situés pour l'essentiel à Paris, en première couronne de la région parisienne et en Europe de l'Ouest.

L'immeuble de bureaux Le Carat se situe à Lyon.

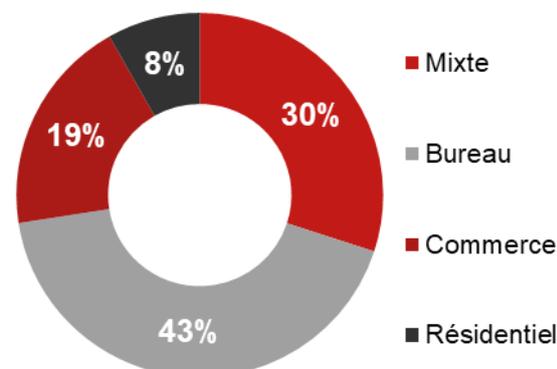
Les immeubles résidentiels Max & Sophie, dont le fonds détient une participation de 47,5%, se situent à Francfort en Allemagne.

En Allemagne, la SC GF Pierre détient également l'immeuble mixte de commerce et bureaux Zeppelinhaus à Cologne et l'immeuble mixte de bureaux et de logement Französische Str. 53-55 situé à Berlin

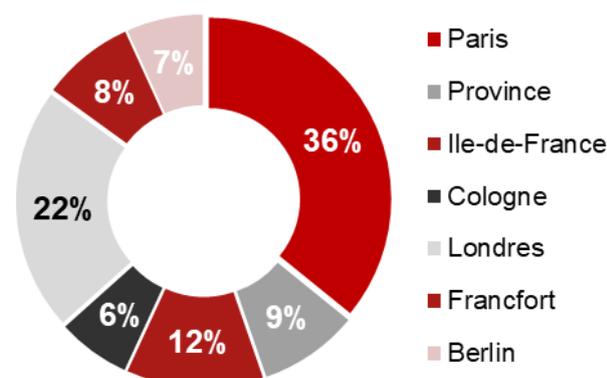
Au Royaume-Uni, GF Pierre est propriétaire de 50% de l'immeuble de bureaux Times Square à Londres.

GF Pierre détient une participation de 15,8% représentant environ 94 M€ dans un portefeuille de 31 supermarchés Monoprix situés en France.

Répartition du portefeuille par classe d'actifs immobilière



Répartition du portefeuille par zone géographique



Adresse	Typologie	Valeur d'expertise HD ⁽¹⁾ (en % de détention)	Variation Valeur d'expertise HD par rapport au 31/12/2021	Ville	Surface locative brute (m ²)	% dans le portefeuille
31, rue de la Baume	Mixte	77 470 000 €	1,67%	Paris 8	4 311	6,81%
15, rue du Fbg Montmartre	Bureau	29 860 000 €	13,11%	Paris 9	2 075	2,63%
18, rue Duphot	Mixte	39 833 000 €	7,48%	Paris 1	2 813	3,50%
Le Carat (SCI Thiers Lyon)	Bureau	78 239 700 €	-1,97%	Lyon 6	14 648	6,88%
Commerces GC1	Commerce	123 886 000 €	1,86%	-	11 603	10,89%
100, rue du Fbg Saint Honoré	Mixte	19 070 000 €	1,22%	Paris 8	1 128	1,68%
105, rue Achille Peretti	Commerce	1 274 000 €	27,53%	Neuilly-sur-Seine	144	0,11%
33, rue Galilée	Bureau	41 337 000 €	5,28%	Paris 16	2 050	3,64%
40, rue Notre-Dame des Victoires	Mixte	54 369 981 €	3,13%	Paris 2	3 179	4,78%
Bords de Seine 2	Bureau	87 350 000 €	-11,51%	Issy-les-Moulineaux	9 830	7,68%
Max & Sophie	Résidentiel	93 250 720 €	-2,00%	Francfort	12 792	8,20%
Monoprix	Commerce	93 852 085 €	-0,02%	-	17 867	8,25%
Zeppelinhaus	Mixte	73 600 000 €	-4,79%	Cologne	10 421	6,47%
Times Square	Bureau	246 895 570 €	0,26%	Londres	17 611	21,71%
Berlin, Französische Str. 53-55	Mixte	76 900 000 €	N/A*	Berlin	7 286	6,76%

¹ HD = Hors droits de mutation (droits d'enregistrement perçus par le notaire pour le compte de l'État à l'occasion de transferts de patrimoine).

Valeurs d'expertises proratisées au pourcentage de détention des différentes SCI et/ou différentes sociétés actionnaires des immeubles

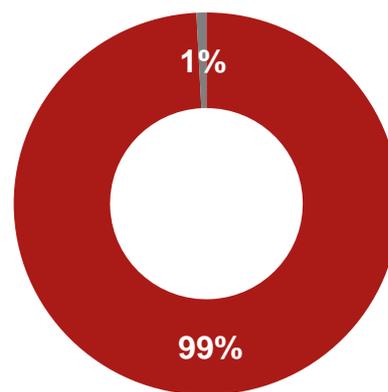
² EUR/GBP=0.84595 (Taux lors du jour d'achat de l'immeuble Times Square)

* Au 30/12/2021, la valeur de marché de Times Square était de 246 253 676 € sur une base comparable

La situation locative

Taux d'occupation financier ¹ (hors parkings)	99,2%
Évolution sur le trimestre de taux d'occupation financiers (%)	1,3%
Taux d'occupation physique (hors parkings)	98,8%
Nombre de locataires au 31/12/2022 ²	468
% représenté par les 10 locataires les plus importants	61,2%
Évolution du montant du loyer facial en place sur le trimestre (%)	8,5%
Maturité moyennes des baux	6,1 ans

TOF et taux de vacance



- Taux d'occupation financier
- Locaux disponibles immédiatement à la location

Les deux locataires de l'immeuble Bords de Seine 2 ont délivré congé en décembre 2022 pour un départ le 30 juin 2023. Cette vacance permettra la rénovation de l'actif afin de le repositionner sur les meilleurs standards du marché en termes de prestations et de qualité environnementale.

L'augmentation du loyer facial de la SC GF Pierre par rapport au trimestre précédent est majoritairement due à :

- L'acquisition de Berlin, Französische Str. 53-55 en Allemagne.
- La relocation d'une surface de bureau 482 m² sur le 31-33 Baume.
- Une bonne dynamique de location sur les immeubles résidentiels de Max et Sophie qui sont désormais occupés à 98%.

L'activité locative

Activité locative du trimestre



30 entrées
pour un total
de loyers de :
867 k€



13 libérations
pour un total
de loyers de :
257 k€



Loyers au 30/12/2022 : **44,63 M€**

Rappel: loyers au 30/09/2022 : 42,32 M€

Départs sur le trimestre

Adresse	Typologie	Montant du loyer	Ville	Locataire	Surface	Parkings	Date d'effet	Loyer / m ²
Max & Sophie	Résidentiel	167 876	Francfort	12 Particuliers	856		4T 2022	196
18 Duphot	Bureau	88 849	Paris 1	ALL'IN CONSULTING	181		4T 2022	490

Locations réalisées sur le trimestre

Adresse	Typologie	Montant du loyer	Ville	Locataire	Surface	Parkings	Date d'effet	Loyer / m ²
Max & Sophie	Résidentiel	441 244	Francfort	28 Particuliers	2 080		4T 2022	212
31-33 Baume	Bureau	328 163	Paris 8	ADSearch	482		4T 2022	681
18 Duphot	Bureau	98 000	Paris 1	SOKOA	181		4T 2022	541

¹Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

² Au 30/12/2022, Monoprix est désormais considéré comme un locataire unique.



Risques¹



- Risque de **perte en capital**
- Risque lié à la **gestion discrétionnaire**
- Risque lié à la **responsabilité des Associés**

¹L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit sur la période d'investissement recommandée. Les données utilisées pour calculer l'indicateur synthétique pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du produit. Il n'est pas certain que la catégorie de risque demeure inchangée, le classement du produit étant dès lors susceptible d'évoluer dans le temps. Les facteurs de risque sont décrits de manière exhaustive dans le Prospectus.

Disclaimer

Ce document (le Document) a été préparé par Generali Investments Partners S.p.A. Società di gestione del risparmio (« GIP ») afin de présenter les modalités et règles de fonctionnement du Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une société civile à capital variable dénommée « SC GF Pierre », gérée par Generali Real Estate S.p.A. Società Di Gestione Del Risparmio, succursale française (« GRE SGR »), agréée par la Banca d'Italia, conformément à l'article 35, paragraphe 1 du décret législatif 59 du 24 février 1998, en qualité de société de gestion de portefeuille identifié sous le numéro 90 de la section FIA. Ce Document ne constitue pas un acte de commercialisation au sens de la Directive AIFM (Directive 2011/65/EU sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs). Ce Document n'est préparé qu'à titre d'information et ne constitue par une documentation commerciale ou une offre de souscription ou d'acquisition de parts de la SC GF Pierre. La commercialisation de la SC GF Pierre n'a pas été autorisée en France ou à l'étranger. La remise de ce Document ne constitue pas un conseil en investissement financier ou la fourniture de tout autre service d'investissement au titre de la Directive MIF (Directive 2014/65/UE sur les Marchés d'instruments financiers). Ce Document est exclusivement destiné à être remis par GIP à des conseillers en gestion de patrimoine ou à des conseillers en investissements financiers afin que ces derniers puissent présenter à leurs clients l'opportunité d'investir dans des unités de compte ayant pour référence la SC GF Pierre, dans le cadre de leurs contrats d'assurance-vie conclus avec des entités du Groupe Generali. Le Document ne peut être remis ou communiqué directement ou indirectement à d'autres personnes, en particulier les assurés mentionnés ci-avant. La réception de ce Document implique un engagement de son destinataire à la garder confidentielle, y compris toute donnée complémentaire fournie ultérieurement. La divulgation, la copie, la distribution ou l'utilisation de ce Document et de l'information qu'il contient est strictement interdite, sans l'autorisation écrite expresse de GIP et GRE SGR. Chaque destinataire de ce Document s'engage, à la première demande de GIP ou de GRE SGR, à retourner ou détruire ce Document, sans en conserver de copies. Ce Document n'a pas été revu par l'AMF ou toute autre autorité de régulation. Les éléments et informations qui y sont présentés ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne constituent pas une garantie de rendement futur, ni ne doivent être interprétés comme des conseils en investissement ou recommandation de souscription aux parts de la SC GF Pierre. Tout investissement dans des unités de compte ayant pour référence la SC GF Pierre devra être réalisé conformément à la réglementation applicable aux contrats d'assurance-vie, en accord avec les entreprises d'assurance commercialisant ces contrats. Ces investissements devront être fondés sur une analyse propre des conséquences, notamment juridiques, fiscales et financières ou toute autre conséquence liée à un tel investissement, compte tenu de ses avantages et des risques qu'il comporte. Les informations incluses dans ce Document étaient correctes au moment de sa rédaction, sans obligation pour GIP de les mettre à jour. Aucune déclaration n'est faite ni aucune garantie n'est donnée sur (i) l'exactitude ou l'exhaustivité des informations, déclarations, points de vue, projections ou prévisions présentés dans ce Document, (ii) sur le fait que les objectifs de la SC GF Pierre seront atteints ou (iii) le fait les montants investis seront recouverts. Tous les investissements sont soumis à des risques. Le rendement passé n'est pas la garantie de réalisation d'un rendement futur. Dans le cas d'un investissement dans des unités de compte ayant pour référence la SC GF Pierre, il existe un risque de perte en capital. Ce Document contient des informations qui pourront faire l'objet de modifications, mises à jour ou vérifications. Toute analyse sur les modalités de fonctionnement de la SC GF Pierre devra être réalisée exclusivement sur la base de la documentation juridique finale (statuts et note d'information de la SC GF Pierre). En cas de contradiction entre les termes du Document et ceux contenus dans la documentation juridique de la SC GF Pierre, cette dernière prévaut. Les destinataires de ce Document peuvent demander des renseignements supplémentaires à GIP.

CARACTÉRISTIQUES LÉGALES

La SC GF Pierre est une société civile à capital variable, constituée sous forme de "Autre FIA" conformément à l'article L. 214-24 du Code monétaire et financier

Valorisation du fonds Bi-mensuelle

Expert Immobilier Cushman & Wakefield
Valuation France SA

Société de gestion & gérant Generali Real Estate
S.p.A. Società Di
Gestione Del Risparmio

Gestionnaire immobilier et conseiller Generali Real Estate
S.p.A.

Dépositaire BNP Paribas S.A.

Souscription à cours inconnu avec frais de souscription de 1% acquis à la SC

Le fonds est classé Article 8 selon le règlement SFDR²

²Conformément au Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (SFDR) portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, le fonds promeut, entre autres, des caractéristiques environnementales ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, à condition que les entreprises dans lesquelles les investissements sont réalisés suivent des pratiques de bonne gouvernance

DÉTAILS DE LA PART

Part	Capitalisation
Date de lancement	1 ^{er} octobre 2020
Honoraires annuels de gestion ³	0,75% de l'actif net de la SC
Frais de gestion immobilière ³	0,28% de la valeur de la poche immobilière
Commission de mouvement ³	Maximum 1% du prix de cession ou du prix d'acquisition (hors frais et hors droits) de l'actif immobilier sous-jacent cédé directement ou indirectement par la SC
Code ISIN	FR0013528932

³Les détails sont disponibles à la section « Frais et Commissions de la SC » de la notice d'information de la SC GF Pierre

