

SC GF PIERRE

Situation au 31 décembre 2023



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 qualitatifs et géographiquement diversifiés en Europe².

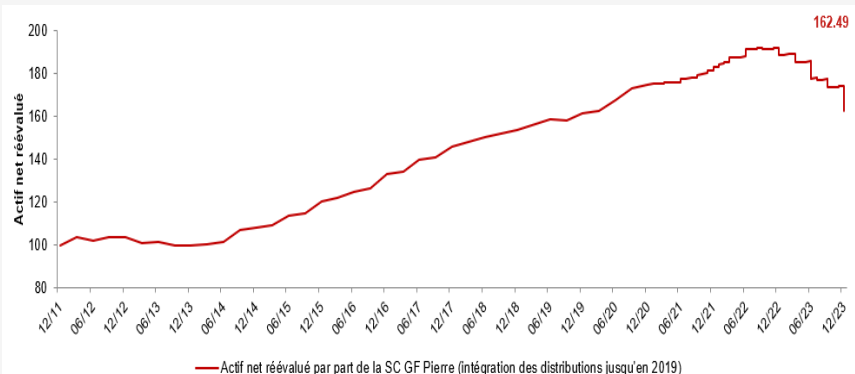
La SC GF Pierre a obtenu le label ISR en Janvier 2022.

Performances et chiffres clés

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2023

Valorisation de la SC	737,82 M€
Valeur de part ³	45,20 €
Endettement bancaire ⁴	12,69%
Investissement en foncières / actions de sociétés immobilières	0,00%
Liquidités	162,92 M€

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



Analyse de la performance⁵

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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%	-13.95%

¹ Depuis 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.

² La 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.

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

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

⁵ Les 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

Superficie	77 653 m ²
Nombre d'immeubles	65
Valeur de marché (hors droits)	615 M€
Part de la France dans le patrimoine (en valeur)	80,0%
Part de l'Allemagne dans le patrimoine (en valeur)	20,0%

La SC GF Pierre est propriétaire (directement et indirectement) de 65 actifs situés pour l'essentiel à Paris, en première couronne de la région parisienne et en Europe de l'Ouest.

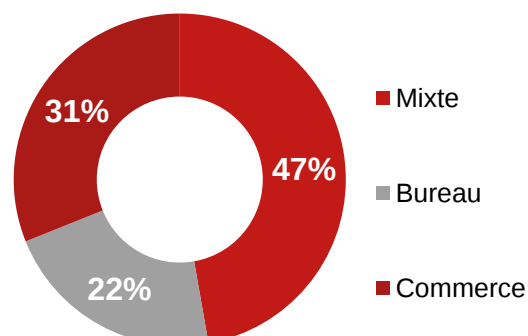
L'immeuble de bureaux Le Carat se situe à Lyon.

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

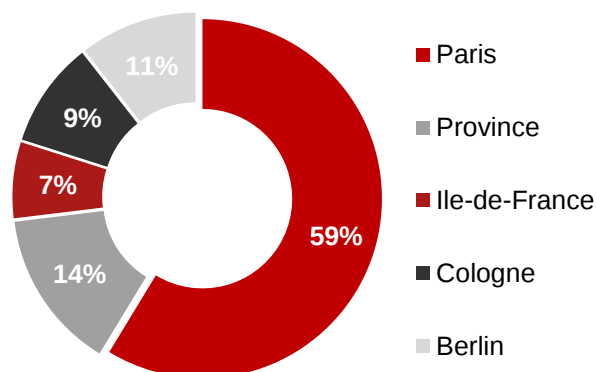
GF Pierre détient une participation de 15,8% représentant environ 80 M€ dans un portefeuille de 31 supermarchés Monoprix situés en France.

Répartition du portefeuille

Répartition du portefeuille par classe d'actifs immobilière



Répartition du portefeuille par zone géographique



Adresse	Typologie	Valeur d'expertise HD ⁽¹⁾ (en % de détention)	Ville	Surface locative brute (m ²)	Proportion dans le portefeuille (%)
31, rue de la Baume	Mixte	68 M€	Paris 8	4 311	11,1%
15, rue du Fbg Montmartre	Bureau	27 M€	Paris 9	2 075	4,4%
18, rue Duphot	Mixte	36 M€	Paris 1	2 957	5,8%
Le Carat (SCI Thiers Lyon)	Bureau	69 M€	Lyon 6	14 648	11,2%
Commerces GC1	Commerce	108 M€	-	11 603	17,6%
100, rue du Fbg Saint Honoré	Mixte	16 M€	Paris 8	1 124	2,6%
105, rue Achille Peretti	Commerce	1 M€	Neuilly-sur-Seine	144	0,2%
33, rue Galilée	Bureau	37 M€	Paris 16	2 050	6,1%
40, rue Notre-Dame des Victoires	Mixte	47 M€	Paris 2	3 168	7,6%
Monoprix	Commerce	82 M€	-	17 867	13,3%
Zeppelinhaus	Mixte	58 M€	Cologne	10 421	9,4%
Berlin, Französische Str. 53-55	Mixte	65 M€	Berlin	7 286	10,6%

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.

Actualité du fonds

Taux d'occupation financier¹
(hors parkings) **90,5%**

Évolution sur le trimestre de taux d'occupation financiers (%)² **-2,9%**

Taux d'occupation physique
(hors parkings) **91,6%**

Nombre de locataires au 31/12/2023 ² **145**

% représenté par les 10 locataires les plus importants **53,3%**

Évolution du montant du loyer facial en place sur le trimestre (%)² **-1,4%**

Maturité moyennes des baux **4,5 ans**

A périmètre constant, la baisse du loyer facial de la SC GF Pierre par rapport au trimestre précédent est majoritairement due à la fin de la garantie locative sur un plateau de bureau de l'immeuble Berlin, Französische Str. 53-55 et au départ de Scotch & Soda sur le Wilson Plaza. Cette baisse est partiellement compensée par l'indexation des loyers.

Après la vente de l'actif Bords de Seine 2, fin juillet 2023, un autre arbitrage a été effectué au T4-2023 sur l'immeuble Max & Sophie à la valeur d'expertise du T3-2023. Cette vente a permis d'augmenter le rendement immobilier du fonds tout en réduisant son endettement.

GF Pierre a également cédé sa participation dans l'immeuble Times Square à Londres à la valeur d'expertise du T3-2023 durant le mois de décembre. L'injection de capital nécessaire à la réalisation des travaux de rénovation ainsi que le poids de l'immeuble dans le fonds étaient devenus trop importants. La vente a permis de rétablir un équilibre optimal dans la composition du portefeuille en réduisant son exposition à la classe d'actif bureau.

Après une collecte de 401 m€ en 2022, GF Pierre a connu un volume de demandes de retrait sans précédent en 2023 équivalent à environ 30% par rapport à la NAV du 31/12/2022.

Parmi les leviers pour faire face à ce volume de retrait, la société de gestion a pris la décision de mettre en place, de façon temporaire, une commission de rachat acquise au fonds d'un montant de 5% plutôt que de geler les rachats.

Cette commission se veut comme un mécanisme de protection envers les investisseurs ayant une perspective de détention plus long terme, pour limiter les effets négatifs de ventes forcées d'immeubles sur le marché qui entraînerait une baisse de la valeur liquidative dans le contexte actuel. Concomitamment, les commissions de souscription ont été réduites à 0%.

Le fonds n'a aucune part en attente de retrait au 31/12/2023 et n'a pas suspendu ses rachats. Il dispose en plus d'une trésorerie solide permettant de faire face à d'éventuels rachats à venir, et de bénéficier de conditions d'acquisition attractives lors de nouveaux investissements.

L'activité locative

Activité locative du trimestre



0 entrée
pour un total
de loyers de :
0 k€



1 libération
pour un total
de loyers de :
120 k€



Loyers au 31/12/2023 : **24,86 m€**

Rappel : loyers au 30/09/2023 : 25,22 m€ ²

¹ Le 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 disponible à la location serait loué (les locaux en cours de rénovation étant exclus).

² A périmètre constant suite à la vente de TS et Max & Sophie qui sont exclus du calcul.



Risques ¹



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

¹ L'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/UE 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	BNP PARIBAS REAL ESTATE
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.
Frais d'entrée	0% (souscription à cours inconnu)
Frais de sortie	5% (maximum) acquis à la SC

Le fonds est classé Article 8 selon le règlement SFDR ²

² Conformément 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 nette 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

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

