

# SC GF Pierre

Situation au 31 janvier 2023

## Objectif d'investissement

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

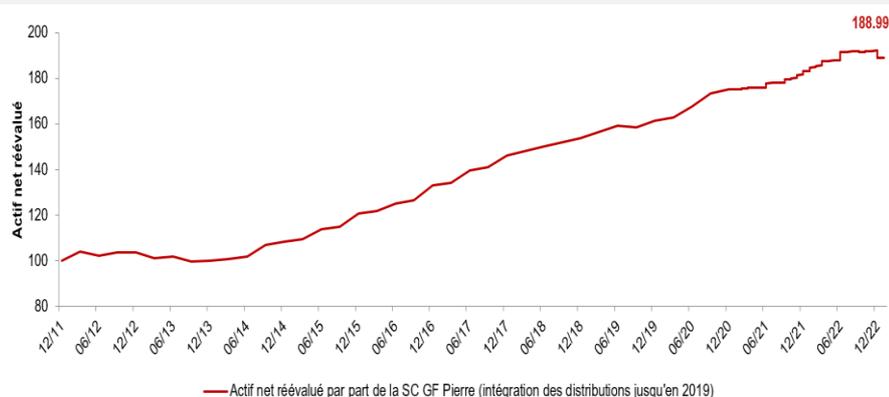
La SC GF Pierre bénéficie de l'expertise des sociétés spécialisées dans la gestion d'actifs immobiliers du Groupe Generali : Generali Real Estate S.p.A. Società di Gestione del Risparmio et Generali Real Estate S.p.A.<sup>1</sup>, dont la politique d'investissement vise à créer de la valeur par une sélectivité des biens et une diversification géographique à travers des investissements notamment au sein de l'Union européenne<sup>2</sup>.

## Performances et chiffres clés

### CHIFFRES CLÉS AU 31/01/2023

Valorisation de la SC	1 302.58 M€
Valeur de part <sup>3</sup>	52.57 €
Endettement bancaire <sup>(4)</sup>	21,43%
Investissement en foncières / actions de sociétés immobilières	0%
Liquidités	323,28 M€

### Evolution de l'actif net réévalué base 100 au 31/12/2011<sup>5</sup>



### Analyse de la performance<sup>5</sup>

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (Depuis le début de l'année)
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%	0.08%
<b>2022</b>	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
SC GF Pierre	<b>0.08%</b>											

<sup>1</sup>Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

<sup>2</sup>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.

<sup>3</sup>Ratio entre la valorisation de la SC et le nombre de parts.

<sup>4</sup>Ratio entre le montant de la dette bancaire et la valeur de patrimoine hors droits de la SC.

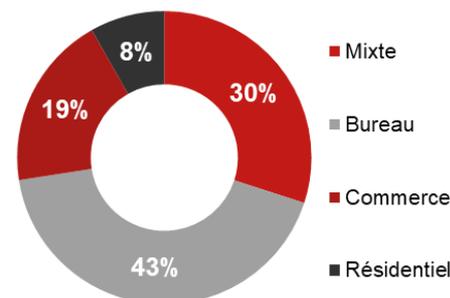
<sup>5</sup>Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020, les parts de la SC GF Pierre sont des parts de capitalisation.

## Commentaire de gestion

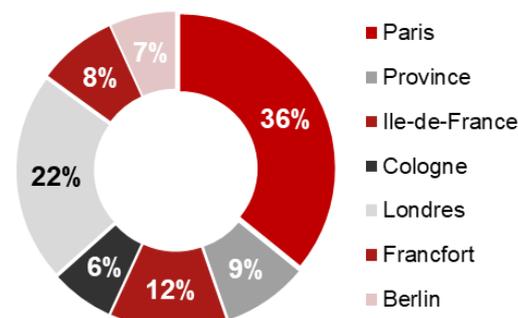
- La hausse des taux constatée au cours du 2ème semestre 2022 en Europe ne montre pas de signe de ralentissement sur ce début d'année 2023 et continue de peser fortement sur les valorisations immobilières. Les volumes de transaction restent à des niveaux historiquement bas et reflètent l'attentisme généralisé des acteurs de marché.
- Les taux d'occupation et montant des loyers impayés du fonds restent globalement stables depuis le début de l'année. Il convient toutefois de noter qu'une légère dégradation de ces indicateurs est attendue sur l'année 2023 sur certains actifs du portefeuille.
- 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.
- Le fonds conserve un important volant de trésorerie qui lui permettra de saisir de futures opportunités de marché dans un marché immobilier globalement baissier.
- La poche autorisée sur les foncières cotées n'est pas déployée à ce jour.

## Répartition du portefeuille à la fin du trimestre

Répartition du portefeuille par classe d'actifs immobilière



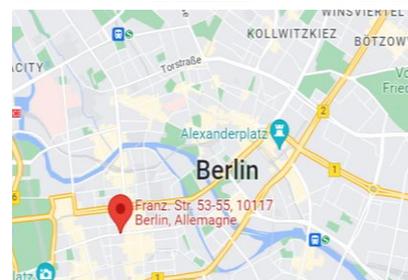
Répartition du portefeuille par zone géographique



## Dernière acquisition en date

### Französische Strasse 53-55, Berlin

- Immeuble mixte construit en 1998, développant 7 286 m<sup>2</sup> dont 5 597 m<sup>2</sup> de bureaux, 1 415 m<sup>2</sup> de logements et 274 m<sup>2</sup> de surfaces d'archive.
- Closing effectué en novembre 2021 pour un prix d'achat net de 74 M€
- Immeuble situé au cœur du quartier central de Berlin Mitte et disposant d'un fort potentiel de réversion locative à moyen terme
- Objectif de certification environnementale BREEAM "Good"
- 98% loué à 28 locataires (échéance moyenne des baux de 5,9 ans)
- Le loyer net annuel de l'immeuble s'élève à 1.4 M€



## 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. Societa Di Gestione Del Risparmio

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

Dépositaire BNP Paribas S.A.

Durée de détention recommandée 10 ans

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

Le fonds est classé Article 8 selon le règlement SFDR<sup>2</sup>

<sup>2</sup>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<sup>er</sup> octobre 2020

Honoraires annuels de gestion<sup>3</sup> 0,75% de l'actif net de la SC

Frais de gestion immobilière<sup>3</sup> 0,28% de la valeur de la poche immobilière

Commission de mouvement<sup>3</sup> 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

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

Risques<sup>1</sup>

Risque plus faible

Risque plus élevé



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

<sup>1</sup>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

Les investisseurs ne doivent investir dans le Fonds qu'après avoir examiné attentivement les documents réglementaires correspondant. 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.

