

SC GF Pierre

Situation au 30 juin 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 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.¹, 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 européenne².

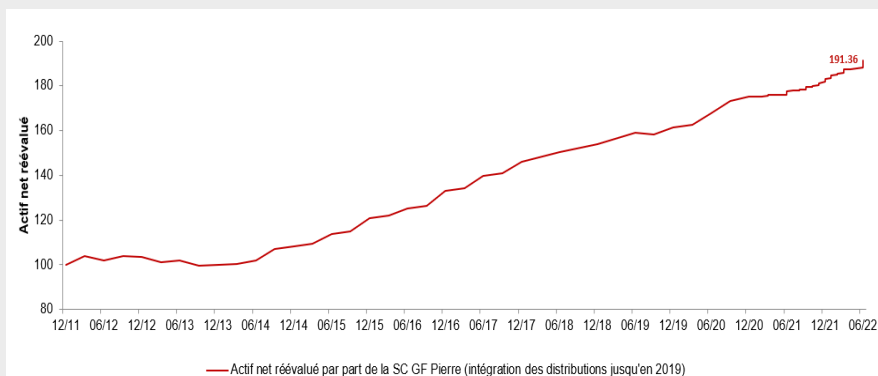


Performances et chiffres clés

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2022

Valorisation de la SC	1141.34 M€
Valeur de part ³	53.23 €
Ratio d'endettement net ⁴	0%
Investissement en foncières / actions de sociétés immobilières	0%
Liquidités	259.61 M€

Evolution de l'actif net réévalué base 100 au 31/12/2011⁵



Analyse de la performance⁵

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (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%	4.43%

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 nette de la trésorerie disponible et la valeur de patrimoine hors droits de la SC.

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

Superficie	110 895 m²
Nombre d'immeubles	67
Valeur de marché (hors droits)*	1 090 M€
Part de la France dans le patrimoine (en valeur)	60,7%
Part de l'Allemagne dans le patrimoine (en valeur)	15,9%
Part du Royaume-Uni dans le patrimoine (en valeur)	23,4%

La SC GF Pierre est propriétaire (directement et indirectement) de 67 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.

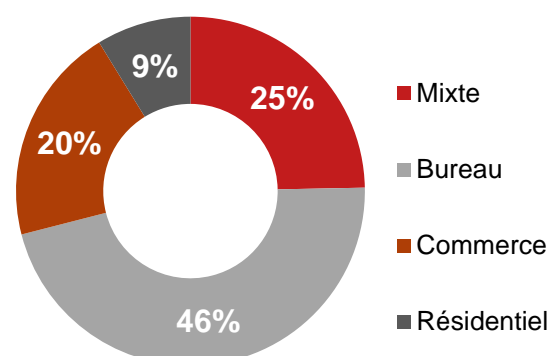
Les immeubles résidentiels Max & Sophie, dont le fonds détient une participation de 47.48%, se trouvent à Francfort en Allemagne. En Allemagne, la SC GF Pierre détient également l'immeuble mixte de commerce et de bureaux Zeppelinhaus à Cologne.

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

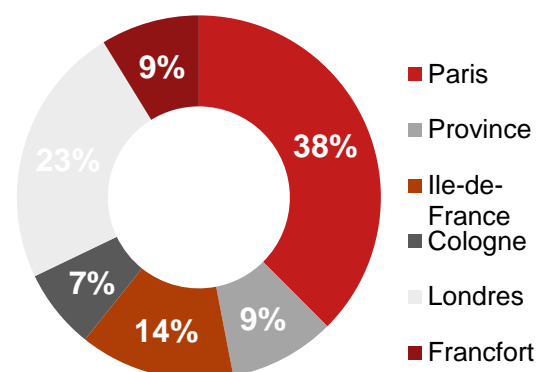
GF Pierre détient une participation de 15.80% représentant environ 50 millions d'euros dans un portefeuille de 31 supermarchés Monoprix situés en France.

Répartition du portefeuille à la fin du trimestre

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	78 240 000 €	2,7%	Paris 8	4 311	7,2%
15, rue du Fbg Montmartre	Bureau	28 980 000 €	9,8%	Paris 9	2 075	2,7%
18, rue Duphot	Mixte	39 202 000 €	5,8%	Paris 1	2 813	3,6%
Le Carat (SCI Thiers Lyon)	Bureau	79 962 000 €	0,2%	Lyon 6	14 648	7,3%
Commerces GC1	Commerce	125 077 000 €	2,8%	-	11 603	11,5%
100, rue du Fbg Saint Honoré	Mixte	19 150 000 €	1,6%	Paris 8	1 128	1,8%
105, rue Achille Peretti	Commerce	1 276 000 €	27,7%	Neuilly-sur-Seine	144	0,1%
33, rue Galilée	Bureau	41 112 000 €	4,7%	Paris 16	2 219	3,8%
40, rue Notre-Dame des Victoires	Mixte	54 879 981 €	4,1%	Paris 2	3 347	5,0%
Bords de Seine 2	Bureau	99 400 000 €	0,7%	Issy-les-Moulineaux	9 859	9,1%
Max & Sophie	Résidentiel	95 577 240 €	0,4%	Francfort	12 792	8,8%
Monoprix	Commerce	94 297 646 €	0,5%	-	17 867	8,7%
Zeppelinhaus	Mixte	77 700 000 €	0,5%	Cologne	10 421	7,1%
Times Square (*)	Bureau	254 714 999 € ⁽²⁾	3,4%	Londres	17 668	23,4%

⁽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 au 31/03/2022 ; EUR/GBP=0.84028 au 31/12/2021

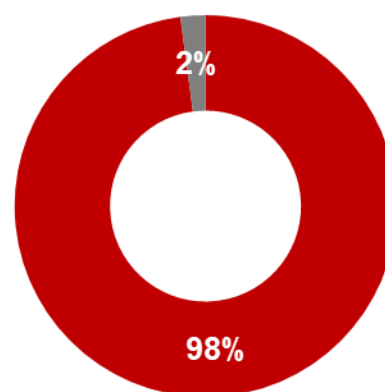
* Au 31/12/2021, la valeur de marché de Times Square était de 251 106 774 € sur une base comparable

La situation locative

Taux d'occupation financier ¹ (hors parkings)	97,7%
Évolution sur le trimestre du taux d'occupation financier (%)	+ 0,6%
Taux d'occupation physique (hors parkings)	97,9%
Nombre de locataires au 31/03/2022	466
% représenté par les 10 locataires les plus importants	54,5%
Évolution du montant du loyer facial en place sur le trimestre (%)	1,3%
Maturité moyennes des baux	6,4 ans

TOF et taux de vacance

TOP et Taux de vacance



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

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

- Une bonne dynamique de location sur les immeubles résidentiels de Max et Sophie qui sont désormais occupés à 96%.
- Les nouvelles relocations sur le 2/3/5 Ternes, le 15 Montmartre et le 18 Duphot.
- Les effets positifs des réévaluations de loyers sur l'ensemble du portefeuille.

L'activité locative

Activité locative du trimestre



21 entrées
pour un total
de loyers de : **809 k€**



14 libérations
pour un total
de loyers de : **540 k€**



Loyers au 31/03/2022 : **40.82 M€**

Rappel: loyers au 31/03/2022 : 40,29 M€

Départs sur le trimestre

Adresse	Typologie	Montant du loyer	Ville	Locataire	Surface	Parkings	Date d'effet	Loyer / m ²
Max & Sophie	Résidentiel	204 908	Francfort	14 Particuliers	1 019		2T 2022	201
31-33 rue de la Baume	Bureau	335 518	Paris 8	SEFAC	466		2T 2022	720

Locations réalisées sur le trimestre

Adresse	Typologie	Montant du loyer	Ville	Locataire	Surface	Parkings	Date d'effet	Loyer / m ²
2/3/5 Ternes	Commerce	66 346	Paris 17	CR TERNES	92		2T 2022	725
2/3/5 Ternes	Commerce	78 325	Paris 17	SAM	123		2T 2022	639
15 Montmartre	Bureau	84 547	Paris 9	3 E CONSULTANTS	143		2T 2022	590
18 Duphot	Bureau	26 040	Paris 1	SuperF	67		2T 2022	388
Max & Sophie	Résidentiel	238 800	Francfort	16 particuliers	1 151		2T 2022	207
31-33 rue de la Baume	Bureau	315 180	Paris 8	SEFAC	477		2T 2022	660

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.



Principaux risques¹

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

¹Pour plus d'informations sur les principaux risques ainsi que sur ceux liés à la stratégie d'investissement, veuillez vous reporter à la note d'information de la SC GF Pierre.

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 prévaudra. 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	2 fois par mois
Expert Immobilier	Cushman & Wakefield Valuation France SA
Société de gestion & gérant	Generali Real Estate S.p.A. Società Di Gestione Del Risparmio French Branch
Gestionnaire immobilier et conseiller	Generali Real Estate S.p.A.
Dépositaire	BNP Paribas Securities Services

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

DÉTAILS DE LA PART

Part	Capitalisation
Date de lancement	1 ^{er} octobre 2020
Honoraires annuels de gestion	0,75% de l'actif net de la SC
Frais de gestion immobilière	0,28% de la valeur de la poche immobilière
Commission de mouvement	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

UNIQUEMENT POUR LES PROFESSIONNELS DE L'ÉPARGNE ET DE L'INVESTISSEMENT APPARTENANT AUX RÉSEAUX DE GENERALI VIE



Visitez notre site internet :
www.generali-investments.com



sur LinkedIn :
Generali Investments



et sur Youtube :
Generali Investments



GENERALI
INVESTMENTS