

# SC GF Pierre

## Situation au 31 décembre 2021

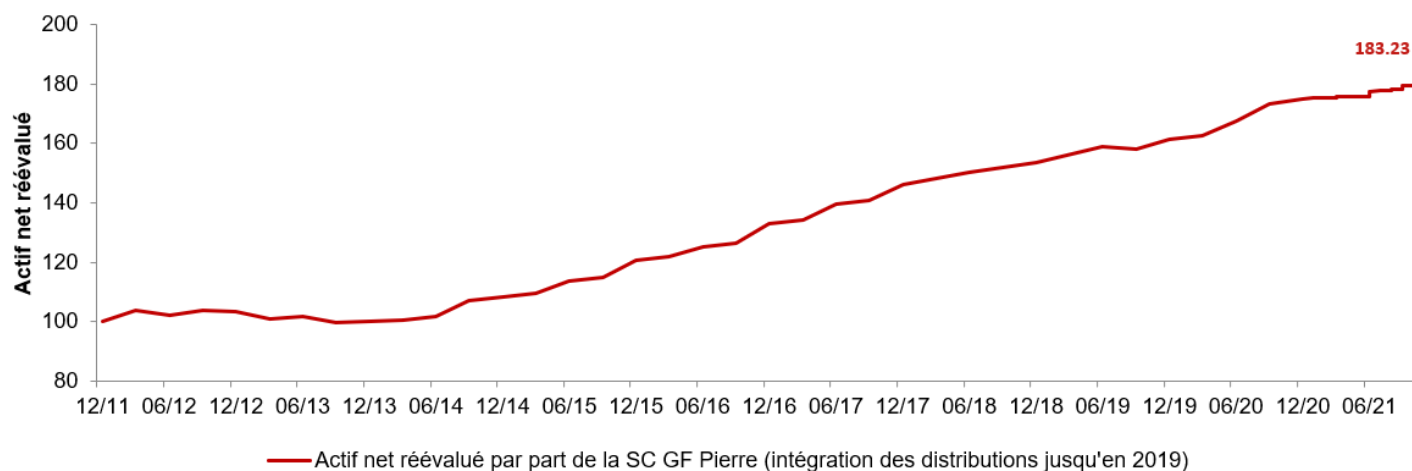
Le patrimoine immobilier de la SC GF Pierre est aujourd'hui constitué d'immeubles de bureaux, mixtes et de commerces, situés dans les principales métropoles européennes.

La SC GF Pierre bénéficie de l'expertise des sociétés 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>.

### Chiffres clés au 31/12/2021

Valorisation de la SC	946,66 M€
Valeur de part <sup>3</sup>	50.97 €
Ratio d'endettement net bancaire <sup>4</sup>	13,91%
Investissement en foncières / actions de sociétés immobilières	0%
Liquidités	64,4 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
Performance de la SC GF Pierre	4.89%	1.20%	8.13%	10.83%	9.90%	9.65%	5.20%	5.03%	8.43%	4.62%

<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 nette de la trésorerie disponible et la valeur de patrimoine hors droits de la SC. EUR/GBP=0.84028 au 31/12/2021.

<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.

## Le patrimoine

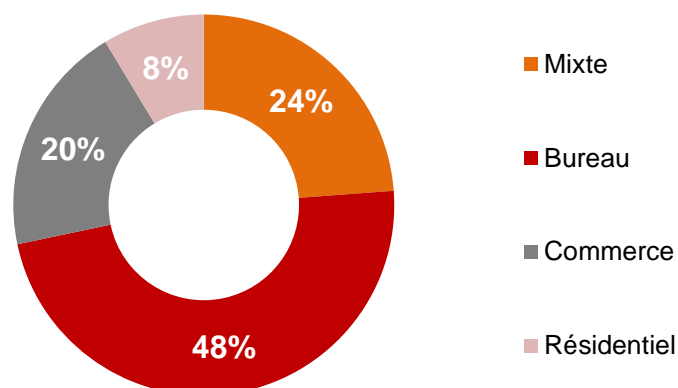
Superficie	<b>111 195 m<sup>2</sup></b>
Nombre d'immeubles	<b>67</b>
Valeur de marché (hors droits)	<b>1 101 M€</b>
Part de la France dans le patrimoine (en valeur)	<b>58,7%</b>
Part de l'Allemagne dans le patrimoine (en valeur)	<b>15,7%</b>
Part du Royaume-Uni dans le patrimoine (en valeur)	<b>25,6%</b>

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. Un actif de bureaux se situe à Lyon.

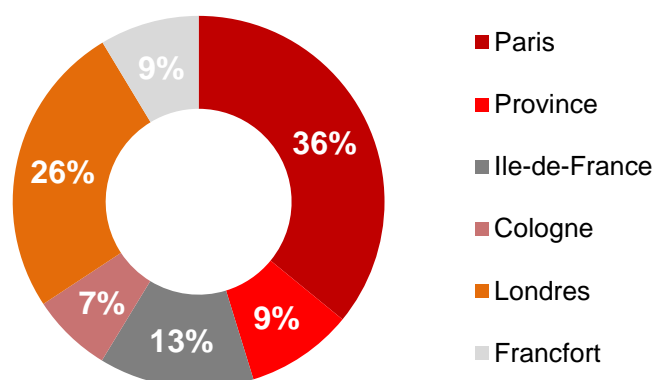
Les immeubles résidentiels Max & Sophie, dont le fonds détient une participation de 47.48%, se trouvent à Francfort en Allemagne.

Au cours de ce trimestre, la SC GF Pierre a poursuivi sa stratégie de diversification. GF Pierre a fait l'acquisition de l'immeuble mixte de bureaux Zeppelinhaus à Cologne en Allemagne, l'acquisition de 50% de l'immeuble de bureaux Times Square à Londres au Royaume-Uni, ainsi qu'une prise de participation de 15.80% représentant environ 50 millions d'euros 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 <sup>(1)</sup> (en % de détention)	Variation Valeur d'expertise HD par rapport au 31/12/2020	Ville	Surface locative brute (m <sup>2</sup> )	% dans le portefeuille
31, rue de la Baume	Mixte	76 200 000 €	10,1%	Paris 8	4 311	6,9%
15, rue du Fbg Montmartre	Bureau	26 400 000 €	5,3%	Paris 9	2 075	2,4%
18, rue Duphot	Mixte	37 062 000 €	4,3%	Paris 1	2 813	3,4%
Le Carat (SCI Thiers Lyon)	Bureau	80 620 000 €	2,6%	Lyon 6	14 796	7,3%
Commerces GC1	Commerce	121 621 000 €	1,7%	-	11 762	11,0%
100, rue du Fbg Saint Honoré	Mixte	18 840 000 €	5,1%	Paris 8	1 124	1,7%
105, rue Achille Peretti	Commerce	999 000 €	0,0%	Neuilly-sur-Seine	144	0,1%
33, rue Galilée	Bureau	39 223 737 €	1,7%	Paris 16	2 217	3,6%
40, rue Notre-Dame des Victoires	Mixte	52 719 981 €	0,2%	Paris 2	3 347	4,8%
Bords de Seine 2	Bureau	98 710 000 €	0,4%	Issy-les-Moulineaux	9 859	9,0%
Max & Sophie	Résidentiel	95 149 920 €	0,5%	Francfort	12 792	8,6%
Monoprix	Commerce	93 867 885 €	N/A*	-	17 867	8,5%
Zeppelinhaus	Mixte	77 300 000 €	N/A*	Cologne	10 421	7,0%
Times Square	Bureau	282 048 841 €	N/A*	Londres	17 668	25,6%

(1) HD = Hors droits de mutation (droits d'enregistrement perçus par le notaire pour le compte de l'État à l'occasion de certains transferts de patrimoine). Valeurs d'expertises proratisées au pourcentage de détention des différentes SCI et/ou différentes sociétés actionnaires des immeubles

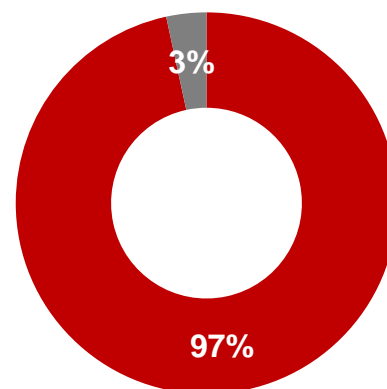
(2) EUR/GBP=0.84028 au 31/12/2021

\* L'immeuble est entré en portefeuille après le 31 décembre 2020

## La situation locative

Taux d'occupation financier <sup>1</sup> (hors parkings)	<b>96,9%</b>
Évolution sur le trimestre du taux d'occupation financier (%)	<b>+ 0,6%</b>
Taux d'occupation physique (hors parkings)	<b>96,6%</b>
Nombre de locataires au 31/12/2021	<b>421</b>
% représenté par les 10 locataires les plus importants	<b>56,8%</b>
Évolution du montant du loyer facial en place sur le trimestre (%)	<b>+ 68,6%</b>
Maturité moyennes des baux	<b>6,6 ans</b>

### TOF et Taux de vacance



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

L'activité locative de GF Pierre au cours du quatrième trimestre reste marquée par la pandémie de COVID-19 qui continue de peser fortement sur l'activité locative du quatrième trimestre.

L'augmentation du loyer facial de la SC GF Pierre par rapport au trimestre précédent est liée aux nouvelles locations du trimestre sur les immeubles du 31-33 rue de la Baume, du 15 rue du Faubourg Montmartre, de Max et Sophie et surtout grâce aux nouvelles acquisitions effectuées sur le trimestre:

- L'immeuble mixte en commerces et bureaux Zeppelinhaus, situé à Cologne en Allemagne, pour 2 676 K€.
- Le portefeuille de 31 supermarchés Monoprix, tous situés en France, pour 3 809 K€.
- L'immeuble de bureaux Times Square, situé à Londres, pour 10 411 K€.

Cette hausse de loyer est compensée par l'arrêt de la garantie locative sur Max et Sophie estimée à 515 K€.

## L'activité locative

### Activité locative du trimestre



**32 entrées**  
pour un total

de loyers de : **575 k€**



**12 libérations**  
pour un total  
de loyers de :

**147 k€**



Loyers au 31/12/2021 : **40,96 M€**

Rappel: loyers au 30/09/2021 : 24,29 M€

### Départs sur le trimestre

Adresse	Typologie	Montant du loyer	Ville	Locataire	Surface	Parkings	Date d'effet du départ	Loyer / m <sup>2</sup>
15, rue du Fbg Montmartre	Bureaux	73 529	Paris	LES CAMPEOLES	308		31/12/2021	513
Max & Sophie	Résidentiel	73 550	Francfort	11 Particuliers	361		4T 2021	204

### Locations réalisées sur le trimestre

Adresse	Typologie	Montant du loyer	Ville	Locataire	Surface	Parkings	Date d'effet	Loyer / m <sup>2</sup>
31-33 rue de la Baume	Bureaux	188 534	Paris	JMG PARTNERS	235		01/11/2021	801
15, rue du Fbg Montmartre	Bureaux	179 460	Paris	LES ETAPES ANDRE TRIGANO	308		15/10/2021	583
Max & Sophie	Résidentiel	206 920	Francfort	30 Particuliers	1 001		4T 2021	207

<sup>1</sup>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 serait loué.

## 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. Societa 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 <sup>er</sup> octobre 2020
Honoraires annuels de gestion	0.75% de l'actif net de la SC
Frais de gestion immobilières	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

## Principaux risques<sup>1</sup>

Risque de perte en capital

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Risque lié à la responsabilité des Associés

<sup>1</sup>Pour 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. Ce document (le Document) a été préparé par Generali Investments Partners S.p.A. Societa 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 Societa 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 identifiée 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.

