

SC GF Pierre

Situation au 31 décembre 2020

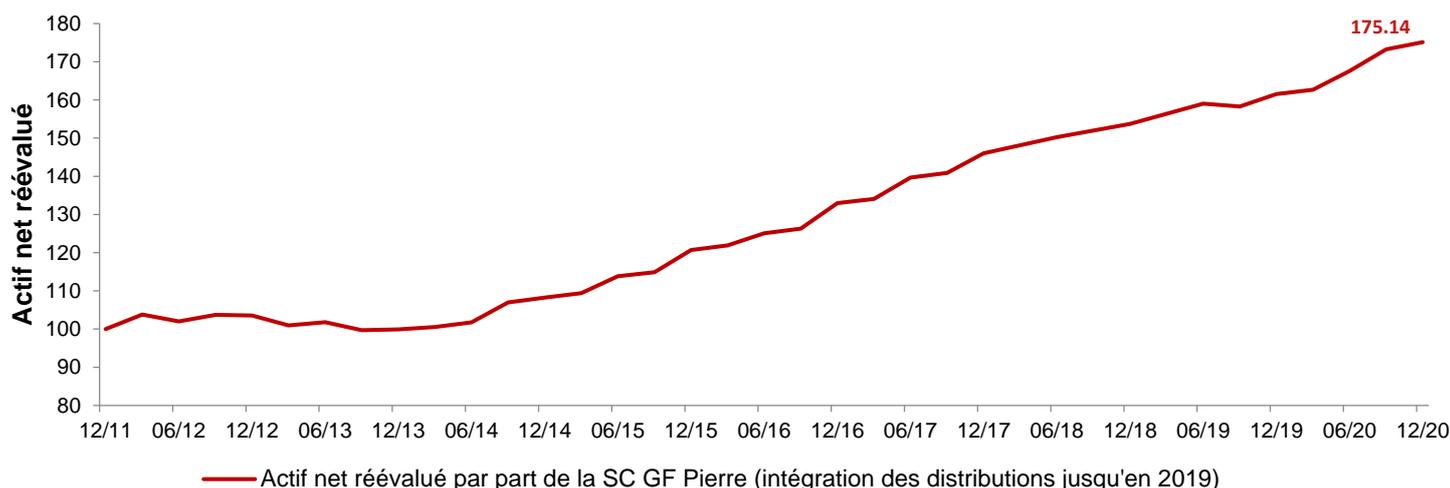
Le patrimoine immobilier de la SC GF Pierre est aujourd'hui constitué d'immeubles de bureaux, mixtes et de commerces, situés principalement à Paris et en Province.

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.

Chiffres clés au 31/12/2020

| | |
|--|-----------|
| Valorisation de la SC | 638.17 M€ |
| Valeur de part ³ | 48.72 € |
| Ratio d'endettement net bancaire ⁴ | 0.36% |
| Investissement en foncières / actions de sociétés immobilières | 0% |
| Liquidités | 47.6M€ |

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 |
|--------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Performance de la SC GF Pierre | 4.89% | 1.20% | 8.13% | 10.83% | 9.90% | 9.65% | 5.20% | 5.03% | 8.43% |

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.

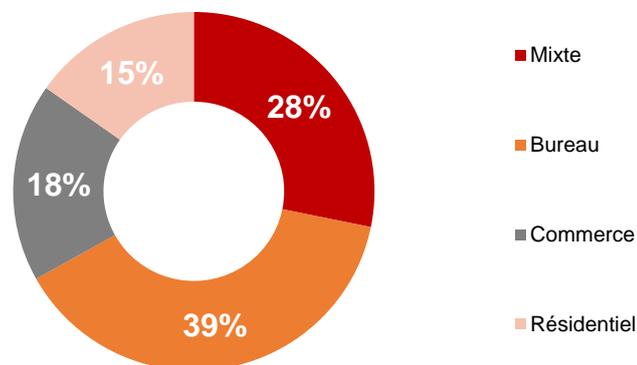
⁵Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Depuis le 1^{er} octobre 2020, les parts de la SC GF Pierre sont des parts de capitalisation.

Le patrimoine

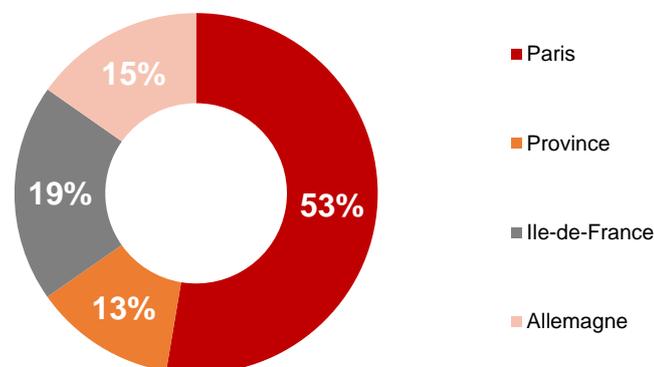
| | |
|--|-----------------------------|
| Superficie | 63 491 m² |
| Nombre d'immeubles | 35 |
| Valeur de marché (hors droits) | 622 M€ |
| Part de la France dans le patrimoine (en valeur) | 84,8% |
| Part de l'Allemagne dans le patrimoine (en valeur) | 15,2% |

La SC GF Pierre est propriétaire (directement et indirectement) de 35 actifs situés pour l'essentiel à Paris et en première couronne de la région parisienne. Un actif de bureaux se situe à Lyon. Au cours de ce trimestre, la SC GF Pierre a fait l'acquisition de 50% de l'immeuble de bureaux Bords de Seine 2 à Issy-les-Moulineaux, ainsi que de 47,45% des immeubles résidentiels Max & Sophie à Francfort en Allemagne, marquant la première acquisition du fonds hors de 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 31/12/2019 | Ville | Superficie total (m ²) | % dans le portefeuille |
|----------------------------------|-------------|--|---|---------------------|------------------------------------|------------------------|
| 31, rue de la Baume | Mixte | 69 230 000 € | 15,5% | Paris 8 | 4 311 | 11,1% |
| 15, rue du Fbg Montmartre | Bureau | 25 060 000 € | 26,2% | Paris 9 | 2 075 | 4,0% |
| 18, rue Duphot | Mixte | 35 546 000 € | 7,3% | Paris 1 | 2 813 | 5,7% |
| Le Carat (SCI Thiers Lyon) | Bureau | 78 540 000 € | 10,2% | Lyon 6 | 14 796 | 12,6% |
| Portefeuille commerces GC1 | Commerce | 110 196 220 € | -1,9% | - | 6 389 | 17,7% |
| 100, rue du Fbg Saint Honoré | Mixte | 17 920 000 € | 16,5% | Paris 8 | 1 124 | 2,9% |
| 105, rue Achille Peretti | Commerce | 999 000 € | -4,9% | Neuilly-sur-Seine | 69 | 0,2% |
| 33, rue Galilée | Bureau | 38 554 407 € | 2,9% | Paris 16 | 2 217 | 6,2% |
| 40, rue Notre-Dame des Victoires | Mixte | 52 609 981 € | N/A* | Paris 2 | 3 347 | 8,5% |
| Bords de Seine 2 | Bureau | 98 300 000 € | N/A* | Issy-les-Moulineaux | 20 071 | 15,8% |
| Max & Sophie | Résidentiel | 94 662 750 € | N/A* | Francfort | 27 122 | 15,2% |

(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).

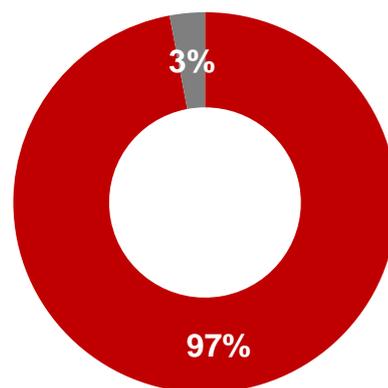
Valeurs d'expertises proratisées au pourcentage de détention des différentes SCI et/ou différentes sociétés actionnaires des immeubles

* L'immeuble est entré en portefeuille après le 31 décembre 2019

La situation locative

| | |
|--|----------------|
| Taux d'occupation financier ¹ (hors parkings) | 96,6% |
| Nombre de locataires au 31/12/2020 | 130 |
| % représenté par les 10 locataires les plus importants | 53,3% |
| Taux d'occupation physique (hors parkings) | 97,0% |
| Maturité moyennes des baux | 3,5 ans |
| Évolution du montant du loyer facial en place sur le trimestre (%) | -2,0% |
| Évolution sur le trimestre de taux d'occupation financiers (%) | -1,4% |
| Taux de vacance physique | 3,0% |

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 a été marquée par la pandémie de COVID-19 qui a frappé la France et a pesé sur l'activité locative du quatrième trimestre.

L'augmentation du loyer facial de la SC GF Pierre par rapport au trimestre précédent est lié aux deux acquisitions du trimestre, qui comptent (quote-part) pour 4.4 millions d'euros pour Bords de Seine 2 et 2.5 millions d'euros pour Max & Sophie.

Le portefeuille a connu trois fins de contrats sur la partie résidentielle au cours de ce trimestre.

L'activité locative

Activité locative du trimestre



0 entrée
pour un total

de loyers de : **0 k€**



3 libérations
pour un total
de loyers de :
115 k€



Loyers au 31/12/2020 : **23.7 M€**

Rappel: loyers au 30/09/2020 : **17.3 M€**

Congés reçus sur le trimestre

| Adresse | Typologie | Montant du loyer | Ville | Locataire | Surface | Parkings | Date d'effet du congé | Loyer / m² |
|----------------|-----------|------------------|-------|-----------|---------|----------|-----------------------|------------|
| 18, rue Duphot | Mixte | 54 897 | Paris | - | 178 | | 31/12/2020 | 308 |
| 18, rue Duphot | Mixte | 18 170 | Paris | - | 57 | | 31/12/2020 | 322 |
| 18, rue Duphot | Mixte | 42 432 | Paris | - | 144 | | 31/12/2020 | 296 |

Locations réalisées sur le trimestre

Sans objet

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.

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

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 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 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 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. 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 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 prévaudra. Les destinataires de ce Document peuvent demander des renseignements supplémentaires à GIP.

