

SC GF PIERRE

Commentaire de gestion

au 29 septembre 2023

Pourquoi la valeur liquidative de GF Pierre baisse ?

Le rendement offert par l'investissement immobilier a pour référence les taux de rémunération de placements sans risque, comme les obligations d'Etat, auxquels s'ajoute une prime de risque pour rémunérer le risque de l'investissement immobilier.

Depuis 24 mois, la hausse rapide et ininterrompue des taux d'intérêt par les banques centrales pour contrer la flambée inflationniste augmente la rémunération des placements sans risque, avec pour effet de pousser également à la hausse les taux de capitalisation immobiliers.

Cela entraîne mécaniquement une baisse globale de valeur sur l'ensemble des marchés immobiliers européens.

L'ajustement de ces valeurs au nouveau coût de l'argent n'ayant été initié que tardivement au cours du 3^{ème} trimestre 2022, alors que la hausse des taux avait commencé bien plus tôt, l'effet de rattrapage se prolonge aujourd'hui dans un contexte macroéconomique toujours incertain.

Quelle est la résilience de GF Pierre face à la remontée brutale des taux et la baisse des valorisations immobilières ?

GF Pierre est investi dans les **zones les plus « prime »** des grandes métropoles européennes. Chaque actif a été minutieusement sélectionné pour son emplacement stratégique, sa qualité de construction ainsi que son profil locatif attractif. Bien que les baisses de valeurs soient généralisées

“ GF Pierre conserve encore une poche importante de création de valeur à moyen terme

en Europe, certains sous-marchés spécifiques comme le bureau à Londres par exemple, commencent à envoyer plusieurs signaux positifs avec l'atteinte probable d'un point bas dans un futur proche.

GF Pierre conserve encore une poche importante de création de valeur à moyen terme : une part significative de son portefeuille est en effet louée à des loyers très inférieurs aux valeurs locatives de marché qui sont aujourd'hui extrêmement stables voire en croissance pour les immeubles de qualité.

Ce potentiel d'augmentation des loyers devrait se traduire par une hausse de valeur des actifs concernés lors des renouvellements de bail.

Le fonds dispose toujours d'une poche de liquidité, très bien rémunérée, qui lui permet à l'heure actuelle de servir les demandes de retraits, tout en gardant un levier d'action potentiel pour se positionner sur des opportunités d'investissement à des niveaux de prix attractifs en 2024.

Quelles sont les perspectives d'évolution à court et moyen terme ?

L'absence de visibilité sur le point pivot de la BCE ne nous permet pas d'envisager avec certitude la fin de la hausse des taux dans les prochains mois. Il n'est donc pas irréaliste d'anticiper une baisse supplémentaire des valeurs de marché sur le 4^{ème} trimestre 2023.

SC GF PIERRE

Commentaire de gestion

au 29 septembre 2023

Nous restons toutefois toujours positifs sur la capacité de **GF Pierre** à retrouver ses niveaux de performance historiques à partir de l'exercice 2024 notamment grâce à l'achèvement de plusieurs programmes de repositionnement d'actifs, à la capture d'une partie du potentiel de réversion locative et au caractère relatif des prochaines acquisitions.

La qualité intrinsèque du portefeuille associée à l'élargissement de la stratégie d'investissement du fonds sur des opérations de type « *value add* » et sur de

nouvelles classes d'actifs - avec des investissements envisagés en logistique - nous conforte dans notre conviction que **GF Pierre** conserve toute sa capacité à délivrer une performance en ligne avec sa moyenne historique.

“ Nous restons positifs sur la capacité de **GF Pierre** à retrouver ses niveaux de performances historiques à partir de l'exercice 2024

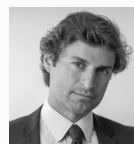
Contacts



Mario PETRACHI
Directeur Commercial France et
Luxembourg
mario.petrachi@generali-invest.com
06 27 92 03 43



Eva ABI NADER
Responsable Relations Partenaires
eva.abinader@generali-invest.com
07 61 52 02 79



Éric HESNAULT
Responsable Relations Partenaires
eric.hesnault@generali-invest.com
06 50 82 40 66



Alexis FILISETTI
Responsable Relations Partenaires
alexis.filisetti@generali-invest.com
06 59 69 58 61

Source : Generali Investments Partners S.p.A. Società di gestione del risparmio – Octobre 2023

Les investisseurs ne doivent investir dans le Fonds qu'après avoir examiné attentivement les documents réglementaires correspondant. Ce document est produit 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 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). La commercialisation de la SC GF Pierre n'a pas été autorisée en France ou à l'étranger. Ce Document est exclusivement destiné à être remis par GIP à des conseillers en gestion de patrimoine ou à des conseillers en investissements financiers du Groupe Generali en France 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. 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. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. 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.



SC GF Pierre en détail :
Découvrez notre page dédiée



Vos contacts :
Generali Investments



sur LinkedIn :
Generali Investments



**GENERALI
INVESTMENTS**