



## INDICATEURS-CLES (30/06/2021)

Valeur liquidative (VL) : 16.716€

Actif net : 32,18m€

**Commission de souscription acquise au fonds au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021** : 4,50% du prix de souscription i.e. 4,71% de la valeur liquidative (maximum : 10%)

**Frais de sortie acquis au fonds** : néant

**Frais annuels de fonctionnement et de gestion** : 0,67% en 2020 (maximum : 1,50% TTC de la valeur globale des actifs gérés)

**Frais annuels d'exploitation immobilière** : 0,30% de la valeur globale des actifs gérés en 2020 (maximum : 2,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années)

**Commission de surperformance** : 20% de la surperformance (au-delà d'un TRI de 6% annuel), calculée sur la base de la VL au 31/12/2033)

**Endettement financier : 26,8%**  
(maximum : 50% de la valeur des actifs immobiliers)

## CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Code ISIN** : FR0013383171

**Forme juridique** : Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière et à Capital Variable (SPPICAV)

**Agrément AMF** : SPI20180066

**Devise** : EUR

**Date de début du premier exercice au format OPCI** :

1<sup>er</sup> janvier 2019

**Minimum de souscription initiale** : 100.000€

**Dépositaire** : CACEIS Bank

**Teneur de registre des actions** : CACEIS Bank

**Expert immobilier** : Crédit Foncier Expertise

**Commissariat aux comptes** : Cabinet Foucault

**Horizon de placement recommandé** : 15 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019

La souscription des Actions est réservée aux Investisseurs Autorisés qui, conformément à la réglementation, remplissent les conditions de l'article L.214-150 du Code monétaire et financier et de l'article 423-14 du RGAMF (voir Prospectus).

## ACTUALITES

**Lafayette Pierre a enregistré une performance satisfaisante au cours du semestre écoulé : +6,06% (dividende inclus). Cette performance se fonde sur la complémentarité entre un socle d'actifs immobiliers physiques très résilient et une gestion active de nos positions en titres de foncières cotées.**

Au 30/06/2021, tous les actifs immobiliers de Lafayette Pierre sont loués et aucun impayé n'a été constaté au cours des 18 derniers mois. Au 30/06/2021, le patrimoine d'immobilier direct est composé exclusivement d'actifs de bureau situés dans Paris *intra-muros* ou de commerce alimentaire situés à Paris et en première couronne. Notre programme de logements à Saint-Ouen (5% du patrimoine), en partenariat avec le Crédit Agricole Immobilier, est en bonne voie et l'essentiel des lots ont été réservés.

La performance semestrielle s'est également fondée sur une gestion active de notre portefeuille de foncières cotées. Elle a naturellement bénéficié d'un environnement boursier porteur dont votre société de gestion s'est efforcée de tirer profit au mieux. L'exposition de Lafayette Pierre au marché actions a été fortement réduite au cours du semestre : 2,6% du patrimoine au 30/06/2021 et 0,0% au 31/07/2021.

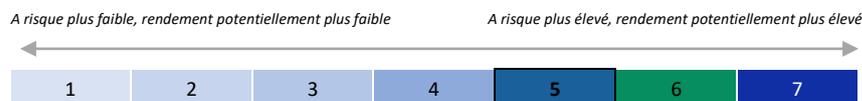
Lafayette Pierre continuera à investir au cours des prochains trimestres en saisissant des opportunités qui répondraient à nos critères de rentabilité. **La solide position de trésorerie de votre OPCI (15,7% de son actif brut au 30/06/2021) tout comme son faible ratio d'endettement (26,8%) nous offrent les marges de manœuvre pour financer ces opérations de croissance.**

En conséquence de ces résultats semestriels, la performance de l'action Lafayette Pierre depuis sa transformation en OPCI s'élève à 5,06% par rapport à sa valeur de référence de 15.500€. Le prix de souscription est de **17.469 € au 30 juin 2021.**

Au 30 juin 2021, le nombre décimalisé d'actions en circulation demeure stable à 1.924,85.

Conformément aux perspectives financières indiquées dans le rapport annuel de gestion 2020, un premier acompte sur dividende de 165€ par action a été versé en avril 2021 et **un second acompte de 165€ par action sera versé d'ici au 30 septembre 2021.**

## PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT



La SPPICAV Lafayette Pierre est classifiée en catégorie 5 en raison du fait qu'elle est majoritairement investie en actifs immobiliers et en actifs immobiliers financiers et que son ratio d'endettement maximal est fixé à 50% de la valeur de ses actifs immobiliers et des parts ou actions d'OPCI qu'elle détient. En conséquence, l'investissement en actions Lafayette Pierre présente un risque de perte en capital.

Les données historiques, telles que celles utilisées pour calculer l'indicateur synthétique, pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur de la SPPICAV.

La catégorie de risque associée à la SPPICAV Lafayette Pierre n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ».



## SYNTHESE DE PERFORMANCE AU 30 JUIN 2021<sup>1</sup>

La Valeur Liquidative de l'OPPCI Lafayette Pierre au 30 juin 2021 s'établit à 16.716€, après versement d'un acompte sur dividende de 165€ par action en avril 2021, soit une performance semestrielle de 6,06%.

La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

$$\text{Performance} = \frac{\text{Valeur Liquidative en fin de période} + \text{Dividendes versés sur la période}}{\text{Valeur Liquidative en début de période}}$$

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**TRI depuis l'origine sur la base de la valeur de référence de 15.500 € : 5,1%**

TRI depuis l'origine (sur base de la Valeur Liquidative Comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2019) : 3,9%

TRI depuis l'origine (sur base de la Valeur Liquidative Economique au 1<sup>er</sup> janvier 2019) : 5,7%

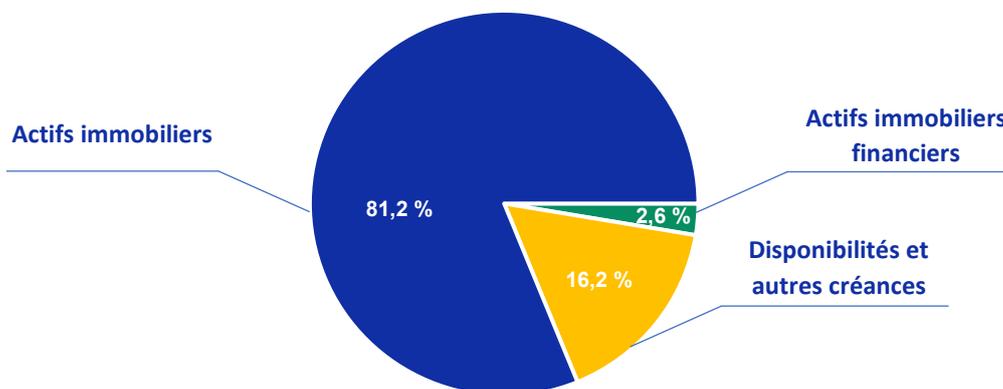
### Précisions sur le mode de calcul des Valeurs Liquidatives :

En application des règles comptables de l'OPCI, la Valeur Liquidative Comptable de Lafayette Pierre au 1<sup>er</sup> janvier 2019 n'intègre pas les frais liés au réinvestissement des actifs arbitrés alors que ces frais sont provisionnés sur la base d'un taux forfaitaire pour les augmentations de capital générées par les nouvelles souscriptions (via le mécanisme de commission acquise au FIA).

La Valeur Liquidative Economique de Lafayette Pierre au 1<sup>er</sup> janvier 2019 est calculée en appliquant aux 18m€ en cours de réallocation (soit près de 50% de la valeur des actifs du FIA) un taux de commissionnement équivalent à celui retenu pour les souscriptions du semestre écoulé (soit 6% du montant brut).

## COMPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2021

Au 30 juin 2021, la répartition des actifs de l'OPPCI LAFAYETTE PIERRE est la suivante :



Lafayette Pierre dispose d'un délai de 3 ans à compter de son option pour le régime OPCl pour se conformer à son allocation-cible : au moins 60% de son patrimoine investi en actifs immobiliers et au moins 5% de son patrimoine en disponibilités. Cette allocation-cible est déjà respectée au 30 juin 2021, mais il est possible qu'elle ne le soit pas à chaque date de publication de la Valeur Liquidative d'ici au 31 décembre 2021.

**En termes de répartition du portefeuille d'actifs, les ratios réglementaires de Lafayette Pierre sont les suivants :**

- Quote-part d'actifs immobiliers : 81,2%
- Quote-part d'actifs immobiliers (y.c. actions de SIIC) : 83,8%

Les actifs immobiliers physiques détenus en direct par Lafayette Pierre sont situés à Paris ou en première couronne francilienne.

<sup>1</sup> Compte tenu de la transformation juridique et fiscale de la société au 1<sup>er</sup> janvier 2019, les performances de Lafayette Pierre au cours de la période 2014-2018 ne sont pas reprises au sein du Document d'Information Périodique.



## MOUVEMENTS DU PATRIMOINE AU COURS DE LA PERIODE ECOULEE

(en k€)	Solde comptable au 01/01/2021	Acquisitions	Frais et commissions sur acquisitions	Cessions	Variations de valeur	Solde comptable au 30/06/2021
Actifs immobiliers	35 279	0	0	(1 047)	20	<b>34 253</b>
Actifs financiers	4 119	2 862	27	(7 063)	1 165	<b>1 109</b>
<b>Total</b>	<b>39 398</b>	<b>2 862</b>	<b>27</b>	<b>(8 111)</b>	<b>1 185</b>	<b>35 362</b>

Au cours du semestre écoulé, Lafayette Pierre a procédé à une forte rotation de son patrimoine financier en tirant partie d'un contexte boursier favorable et en exploitant les fenêtres d'opportunité qui pouvaient émerger pendant cette période.

Au 30/06/2021, le patrimoine d'immobilier physique de Lafayette Pierre continue de faire preuve d'une bonne résilience avec des valeurs d'expertise globalement stables. L'avancée de la commercialisation du projet de Saint-Ouen a permis à Lafayette Pierre de bénéficier de premiers remboursements de ses avances en compte courant qui viennent légèrement réduire le montant d'Actifs Immobiliers de l'OPPCI.

Dans le cadre de la poursuite de son programme d'investissements, Lafayette Pierre est en discussions avancées en vue de procéder à l'acquisition de locaux médicalisés à Paris. L'objectif est de signer une promesse de vente d'ici au 30/09/2021 mais aucune garantie ne peut être donnée à ce stade quant à l'aboutissement de ces discussions.

## DETAIL DE L'ACTIF NET DE L'OPPCI

Au 30 juin 2021, l'actif net de Lafayette Pierre se décompose comme suit :

(en k€)	
<b>Actifs d'Investissement (a)</b>	<b>35 362</b>
Dont actifs immobiliers	34 253
Dont actifs financiers	1 109
<b>Autres actifs (b)</b>	<b>7 011</b>
Dépôts et instruments financiers	142
Créances	232
Disponibilités	6 637
<b>Total Actifs (c) = (a) + (b)</b>	<b>42 373</b>
<b>Provisions pour risques (d)</b>	<b>42</b>
<b>Dettes (e)</b>	<b>10 154</b>
Dettes bancaires et assimilées	9 828
Dépôts de garantie reçus	136
Dettes d'exploitation	161
Souscriptions en attente de libération	0
Comptes financiers (swaps, ...)	29
<b>Actif net de l'OPPCI (c) – (d) – (e)</b>	<b>32 177</b>

## ANALYSE DES RATIOS-CLES

Au 30 juin 2021, le ratio d'endettement réglementaire de l'OPPCI s'établit à 26,8% (à comparer à un ratio d'endettement statutaire maximal de 50,0%).

Ce ratio réglementaire est calculé sur la base d'un dénominateur composé exclusivement des actifs immobiliers. Rapporté à l'ensemble des actifs d'investissement de Lafayette Pierre, la LTV (Loan-to-Value) brute du véhicule s'élève à 27,4%.

(en k€)	
Dettes bancaires et <i>exit tax</i> sur actifs immobiliers	9 176
Valeur des actifs immobiliers	34 253
<b>Ratio d'endettement statutaire</b>	<b>26,8%</b>
<i>Ratio d'endettement statutaire maximal</i>	<i>50,0%</i>
Dettes bancaires et <i>exit tax</i> totale*	9 686
Valeur des actifs d'investissement	35 362
<b>LTV brute</b>	<b>27,4%</b>

\* L'*exit tax* totale inclut l'*exit tax* sur actifs immobiliers (383k€) et l'*exit tax* sur actifs financiers (509k€).

**Au 30 juin 2021, le ratio de liquidité de l'OPPCI s'établit à 15,7%.**

Aucune action n'est éligible au rachat avant l'échéance de la Période de Blocage définie dans le Prospectus, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2022.



## FRAIS SUPPORTES PAR L'OPPCI

(en K€)	S1-2021
Honoraires de gestion facturés par la SGP	136
Honoraires de dépositaire	12
Honoraires comptables et CAC	22
Autres frais récurrents de gestion	20
<b>Total - Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>190</b>
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	<i>1,42% TTC</i>
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	<i>1,29% TTC</i>

(en K€)	S1-2021
Charges immobilières nettes	57
Honoraires d'administration de biens	11
Autres frais immobiliers	0
<b>Total - Frais immobiliers</b>	<b>67</b>
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	<i>0,50% TTC</i>
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	<i>0,46% TTC</i>

(en K€)	S1-2021
Frais et droits sur actifs immobiliers	0
Autres frais non immobilisés	0
<b>Frais de transaction sur actifs immobiliers</b>	<b>0</b>
<i>En % des opérations sur actifs immobiliers</i>	<i>0,00% TTC</i>
<b>Frais de transaction sur actifs financiers</b>	<b>23</b>
<i>En % des opérations sur actifs financiers</i>	<i>0,26% TTC</i>
<b>Commissions d'investissement</b>	<b>14</b>
<i>En % des opérations totales</i>	<i>0,60% TTC</i>

Les frais immobiliers sont essentiellement constitués des charges immobilières non refacturées aux locataires ainsi que des honoraires d'administration de biens.

En application de la convention de gestion liant Lafayette Pierre à Lafayette Gestion, la société de gestion s'est engagée à s'assurer que les frais d'administration de biens encourus annuellement par le FIA ne dépassent pas 0,20% de la valeur des actifs d'investissement au 31/12/N. Au premier semestre 2021, ce ratio s'élevait à 0,06% (vs 0,05% en 2020).

### LAFAYETTE PIERRE

SPPICAV agréée sous le numéro SPI 20180066 le 21 décembre 2018

Siège social : 51bis rue de Miromesnil – 75008 PARIS

### LAFAYETTE GESTION

SAS au capital de 500.000 euros

Siège social : 102bis rue de Miromesnil – 75008 PARIS

Adresse postale : 28, boulevard Malesherbes – 75008 PARIS

RCS Paris : 795 278 951

Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP-15000001 en date du 7 janvier 2015