



INDICATEURS-CLES (30/06/2022)

Valeur liquidative (VL) : 17.027€

Actif net : 33,27m€

Commission de souscription acquise au fonds au 3^{ème} trimestre 2022 : 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 : 1,27% en 2021 (maximum : 1,50% TTC de la valeur globale des actifs gérés)

Frais annuels d'exploitation immobilière : 0,20% de la valeur globale des actifs gérés en 2021 (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 : 25,2% (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 (SPPPICAV)

Agrément AMF : SPI20180066

Devise : EUR

Date de début du premier exercice au format OPCI :

1^{er} janvier 2019

Minimum de souscription initiale : 100.000€

Dépositaire : CACEIS Bank

Teneur de registre des actions : CACEIS Bank

Expert immobilier : BPCE Solutions Immobilières

Commissariat aux comptes : Cabinet Foucault

Horizon de placement recommandé : 15 ans à compter du 1^{er} 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 de +1,52% (dividende inclus) au cours du semestre écoulé. Ce résultat traduit un triple phénomène :

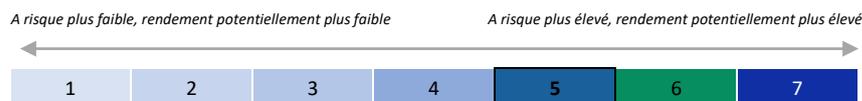
- Une excellente performance de notre patrimoine immobilier physique qui bénéficie toujours d'un taux d'occupation proche de 100%, avec une base locative qui nous semble stabilisée par des loyers raisonnables.
- Un portefeuille de foncières cotées dont nous avons entamé la reconstitution prudente au cours du semestre (7% du patrimoine) mais qui génère des moins-values latentes au 30/06/2022 ; l'indice EPRA ayant perdu 16% sur le seul mois de juin.
- Une trésorerie significative encore inemployée au cours du semestre dans l'attente de l'acquisition d'un nouvel actif immobilier entré en portefeuille début juillet 2022. Il s'agit des murs d'un centre de dialyse de 1.000m² situé à Paris 19^{ème} acquis sur la base d'un rendement acte en mains supérieur à 5,0%.

Proforma cette acquisition, notre ratio d'endettement économique demeurera inférieur à 30,0%. Compte tenu des incertitudes économiques et géopolitiques actuelles, nous ne prévoyons pas de faire augmenter significativement ce niveau d'endettement au cours des 6-9 prochains mois. En revanche, nous sommes susceptibles de procéder au renforcement de notre poche de foncières cotées au profit de celles dont les cash-flows nous semblent offrir une résilience satisfaisante.

En conséquence de ces résultats semestriels, la performance annualisée de l'action Lafayette Pierre depuis sa transformation en OPCI au 1^{er} janvier 2019 s'élève à 4,77% par rapport à sa valeur de référence de 15.500€.

Conformément aux perspectives financières indiquées dans le rapport annuel de gestion 2021, une première distribution (sous forme de dividende 2021 et d'acompte sur dividende 2022) a été effectuée en avril 2022 à hauteur de 175 € par action. **Un second acompte de 175 € par action sera versé d'ici au 30 septembre 2022.**

PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT



La SPPPICAV 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 SPPPICAV.

La catégorie de risque associée à la SPPPICAV 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 2022¹

La Valeur Liquidative de l'OPPCI Lafayette Pierre au 30 juin 2022 s'établit à 17.027 €, après distribution d'un montant de 175€ par action en avril 2022, soit une performance semestrielle de 1,52%.

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 € : 4,77%

TRI depuis l'origine (sur base de la Valeur Liquidative Comptable au 1^{er} janvier 2019) : 3,94%

TRI depuis l'origine (sur base de la Valeur Liquidative Economique au 1^{er} janvier 2019) : 5,21%

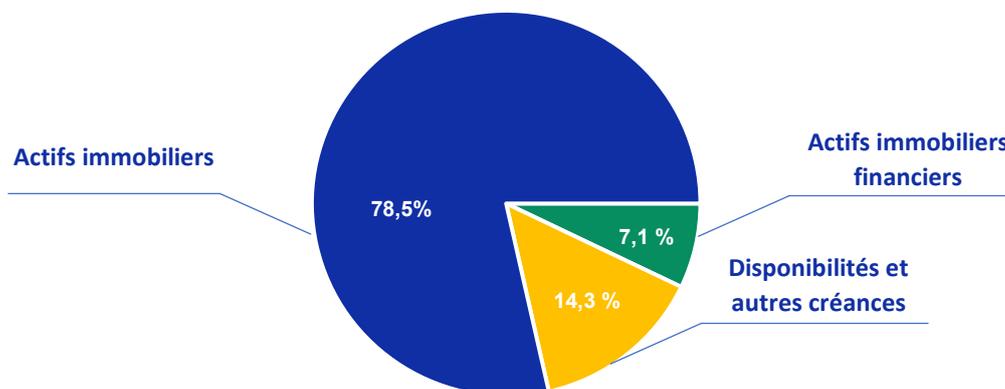
Précisions sur le mode de calcul des Valeurs Liquidatives :

En application des règles comptables de l'OPCI, la Valeur Liquidative Comptable de Lafayette Pierre au 1^{er} 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^{er} 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 correspondant (soit 6% du montant brut).

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2022

Au 30 juin 2022, la répartition des actifs de l'OPPCI LAFAYETTE PIERRE est la suivante :



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

Au 30 juin 2022, la répartition du portefeuille d'actifs de Lafayette Pierre est conforme à la réglementation applicable aux OPCIs et aux ratios minima figurant dans son prospectus (quote-part d'actifs immobiliers, quote-part de liquidités).

¹ Compte tenu de la transformation juridique et fiscale de la société au 1^{er} 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 01/01/2022	Acquisitions	Frais et commissions sur acquisitions	Cessions	Variations de valeur	Solde comptable au 30/06/2022
Actifs Immobiliers	34 082	0	0	(1 195)	230	33 117
Actifs Financiers	12	4 677	44	(1 212)	(520)	3 001
Total	34 095	4 677	44	(2 407)	(291)	36 118

Au 30/06/2022, 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 nouveaux remboursements de ses avances en compte courant qui viennent légèrement réduire le montant d'Actifs Immobiliers de l'OPPCI. L'acquisition des murs du centre de dialyse exploité par l'ANDRA à Paris-19 ne se reflétera dans le portefeuille d'actifs de Lafayette Pierre qu'au 3T-22.

Lafayette Pierre a débuté l'exercice avec une exposition quasi-nulle aux Actifs Financiers. Elle a prudemment réalloué une partie de ses disponibilités en actions de sociétés foncières à partir de la fin du premier trimestre mais demeure à ce jour peu investie sur cette classe d'actifs.

DETAIL DE L'ACTIF NET DE L'OPPCI

Au 30 juin 2022, l'actif net de Lafayette Pierre se décompose comme suit :

(en k€)	
Actifs d'Investissement (a)	36 118
Dont actifs immobiliers	33 117
Dont actifs financiers	3 001
Autres actifs (b)	6 191
Dépôts et instruments financiers	463
Créances	321
Disponibilités	5 407
Total Actifs (c) = (a) + (b)	42 309
Provisions pour risques (d)	42
Dettes (e)	8 993
Dettes bancaires et assimilées	8 743
Dépôts de garantie reçus	129
Dettes d'exploitation	111
Souscriptions en attente de libération	0
Comptes financiers (swaps, ...)	10
Actif net de l'OPPCI (c) – (d) – (e)	33 273

ANALYSE DES RATIOS-CLES

Au 30 juin 2022, le ratio d'endettement réglementaire de l'OPPCI s'établit à 25,2% (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 23,9%.

(en k€)	
Dettes bancaires et <i>exit tax</i> sur actifs immobiliers	8 360
Valeur des actifs immobiliers	33 117
Ratio d'endettement statutaire	25,2%
<i>Ratio d'endettement statutaire maximal</i>	50,0%
Dettes bancaires et <i>exit tax</i> totale*	8 615
Valeur des actifs d'investissement	36 118
LTV brute	23,9%

* L'*exit tax* totale inclut l'*exit tax* sur actifs immobiliers (202k€) et l'*exit tax* sur actifs financiers (255k€).

Au 30 juin 2022, le ratio de liquidité réglementaire de l'OPPCI s'établit à 6,6%. En réintégrant les liquidités disponibles dans les filiales contrôlées par l'OPPCI, ce ratio s'élèverait à 12,8%.



FRAIS SUPPORTES PAR L'OPPCI

(en K€)	S1-2022
Honoraires de gestion facturés par la SGP	139
Honoraires de dépositaire	13
Honoraires comptables et CAC	19
Autres frais récurrents de gestion	21
Total - Frais de fonctionnement et de gestion	192
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	<i>1,38% TTC</i>
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	<i>1,27% TTC</i>

(en K€)	S1-2022
Charges immobilières nettes*	(21)
Honoraires d'administration de biens	11
Autres frais immobiliers	0
Total - Frais immobiliers*	(9)
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	<i>(0,07%) TTC</i>
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	<i>(0,06%) TTC</i>

* Dans l'attente des redditions de charges devant intervenir en S2-2022. Les ratios constatés en 2021 s'élevaient à 0,2% des actifs gérés et 0,21% de l'actif net.

(en K€)	S1-2022
Frais et droits sur actifs immobiliers	0
Autres frais non immobilisés	0
Frais de transaction sur actifs immobiliers	0
<i>En % des opérations sur actifs immobiliers</i>	<i>0,00% TTC</i>
Frais de transaction sur actifs financiers	24
<i>En % des opérations sur actifs financiers</i>	<i>0,41% TTC</i>
Commissions d'investissement	23
<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 2022, ce ratio s'élevait à 0,06% (vs 0,06% en S1-2021).

LAFAYETTE PIERRE

SPPPICAV 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