



## INDICATEURS-CLES (30/06/2023)

Valeur liquidative (VL) : 17.275 €

Actif net : 34,01m€

**Commission de souscription acquise au fonds au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023** : 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** : 1,28% en 2022 (maximum : 1,50% TTC de la valeur globale des actifs gérés)

**Frais annuels d'exploitation immobilière** : 0,08% de la valeur globale des actifs gérés en 2022 (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 réglementaire** : 20,6% (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<sup>er</sup> janvier 2019

**Minimum de souscription initiale** : 100.000€

**Dépositaire** : Oddo BHF

**Teneur de registre des actions** : Oddo BHF

**Expert immobilier** : BPCE Solutions Immobilières

**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 de +1,94% (dividende inclus) au cours du semestre écoulé. Ce résultat traduit une capacité de génération de cash-flow intacte (+2,23%) que vient légèrement obérer une baisse des valeurs d'actifs (-0,29%). L'équipe de gestion anticipe que cette tendance associant stabilité des cash-flows et baisse des valeurs d'actifs est appelée à se poursuivre d'ici à la fin de l'année.

En effet, la hausse des taux d'intérêt impulsée par les banques centrales pour lutter contre l'inflation va entraîner mécaniquement des hausses de taux de capitalisation des actifs immobiliers qui, toutes choses égales par ailleurs, impacteront négativement leurs valorisations. Pour les gestionnaires d'actifs, l'enjeu des douze prochains mois résidera donc dans la capacité à compenser en partie « l'effet-taux » défavorable par un « effet-loyer », qui s'appuie notamment sur l'indexation contractuelle des loyers sur l'inflation.

Mais cette faculté à répercuter -de manière pérenne- l'indexation n'est possible que si les immeubles en patrimoine présentent des qualités intrinsèques (localisation, rareté) et sont loués à des niveaux de loyer raisonnables. Ainsi, au cours des 12 derniers mois, notre actif situé rue de Berri à Paris a-t-il subi une hausse de son taux de capitalisation qui aurait conduit (toutes choses égales par ailleurs) à une baisse de sa valeur de 7,1% mais la hausse du loyer de 6,0% intervenue sur la même période a largement neutralisé l'effet-taux. La centralité du patrimoine de notre OPCI, son taux d'occupation (>99%) et le niveau raisonnable des loyers devraient constituer des amortisseurs dans la phase d'ajustement du marché actuellement en cours.

Dans la même logique de stabilisation de sa base locative, Lafayette Pierre a engagé au cours du premier semestre 2023, des négociations avec son premier locataire qui ont abouti à la signature d'un nouveau bail de 9 ans fermes (avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2023) sur la base du loyer précédent totalement indexé.

Par ailleurs, la hausse des taux d'intérêt impacte peu la génération de cash-flows de Lafayette Pierre compte tenu de son faible ratio d'endettement économique (18,3%), couplé à une prépondérance (84%) de financements à taux fixe. Le reliquat de dette à taux variable non couverte sera d'ailleurs totalement amorti d'ici au 30/09/2023, conduisant à une stabilisation du coût de financement moyen de Lafayette Pierre à 2,19%.

Dans ce contexte, Lafayette Gestion a fait le choix de fixer à 200 € par action le montant du second acompte sur dividende qui sera versé d'ici au 30 septembre 2023, soit un montant identique à celui versé en avril dernier.

## PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



La SPPPICAV Lafayette Pierre est classifiée en catégorie 6 en raison du fait qu'elle est majoritairement investie en actifs immobiliers et en actifs immobiliers financiers, 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 et qu'elle ne publie de valeurs liquidatives qu'à une fréquence trimestrielle. 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 2023<sup>1</sup>

La Valeur Liquidative de l'OPPCI Lafayette Pierre au 30 juin 2023 s'établit à 17.275 €, après distribution d'un montant de 200 € par action en avril 2023, soit une performance semestrielle de 1,94%.

La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**TRI depuis l'origine sur la base de la valeur de référence de 15.500 € : 4,54%**

TRI depuis l'origine (sur base de la Valeur Liquidative Comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2019) : 3,89%

TRI depuis l'origine (sur base de la Valeur Liquidative Economique au 1<sup>er</sup> janvier 2019) : 4,88%

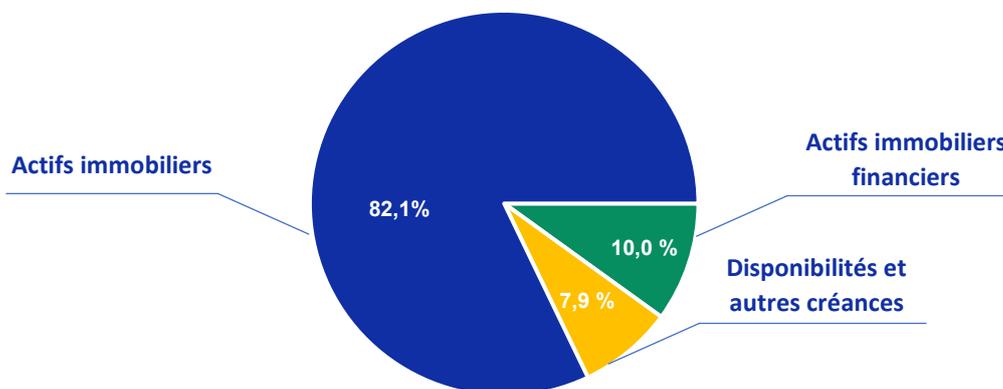
### Précisions sur le mode de calcul des Valeurs Liquidatives :

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 correspondant (soit 6% du montant brut).

## COMPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2023

Au 30 juin 2023, 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 2023, 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).

<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 01/01/2023	Acquisitions/ Investissements	Frais et commissions sur acquisitions	Cessions	Variations de valeur	Solde comptable au 30/06/2023
Actifs Immobiliers	33 916	217	0	0	(40)	<b>34 093</b>
Actifs Financiers	3 500	693	6	0	(68)	<b>4 131</b>
<b>Total</b>	<b>37 416</b>	<b>910</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>(108)</b>	<b>38 224</b>

Le patrimoine de Lafayette Pierre a connu peu d'évolutions significatives au cours du semestre écoulé. Les investissements en actifs immobiliers physiques ont porté sur les actifs existants tandis que des investissements opportunistes ont été effectués en foncières cotées à la faveur du surcroît de volatilité de mars 2023 (faillite de Silicon Valley Bank).

La hausse des taux de capitalisation (partiellement compensée par l'indexation des loyers) se traduit dans la baisse de valeur des Actifs Immobiliers (-40k€). Le repli observé sur le portefeuille d'Actifs Financiers résulte quant à lui de la baisse du cours de l'action Icade au cours du semestre (contexte de réorientation stratégique après la cession du pôle Santé de la foncière et de changement du management).

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

Au 30 juin 2023, l'actif net de Lafayette Pierre se décompose comme suit :

(en k€)	
<b>Actifs d'Investissement (a)</b>	<b>38 224</b>
Dont actifs immobiliers	34 093
Dont actifs financiers	4 131
<b>Autres actifs (b)</b>	<b>3 388</b>
Dépôts et instruments financiers	129
Créances	371
Disponibilités	2 894
<b>Total Actifs (c) = (a) + (b)</b>	<b>41 618</b>
<b>Provisions pour risques (d)</b>	<b>42</b>
<b>Dettes (e)</b>	<b>7 563</b>
Dettes bancaires et assimilées	7 124
Dépôts de garantie reçus	225
Dettes d'exploitation	213
Souscriptions en attente de libération	0
Comptes financiers (swaps, ...)	0
<b>Actif net de l'OPPCI (c) – (d) – (e)</b>	<b>34 013</b>

## ANALYSE DES RATIOS-CLES

**Au 30 juin 2023, le ratio d'endettement réglementaire de l'OPPCI s'inscrit en forte baisse pour s'établir à 20,6%.** Il s'élevait à 35,1% au 31/12/2022 et se compare 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, le ratio d'endettement économique du véhicule s'élève à 18,3%.

(en k€)	
Dettes bancaires et <i>exit tax</i> sur actifs immobiliers	7 012
Valeur des actifs immobiliers (y.c. fonds de roulement)	34 109
<b>Ratio d'endettement statutaire</b>	<b>20,6%</b>
<i>Ratio d'endettement statutaire maximal</i>	50,0%
Dettes bancaires et <i>exit tax</i> totale*	7 012
Valeur des actifs d'investissement (y.c. fonds de roulement)	38 241
<b>Ratio d'endettement économique</b>	<b>18,3%</b>

\* L'*exit tax* totale s'élève à 21k€ au 30/06/2023.

**Au 30 juin 2023, le ratio de liquidité réglementaire de l'OPPCI s'établit à 6,0%.** En réintégrant les liquidités disponibles dans les filiales contrôlées par l'OPPCI, ce ratio s'élèverait à 7,0%.



## FRAIS SUPPORTES PAR L'OPPCI

(en K€)	S1-2023
Honoraires de gestion facturés par la SGP	170
Honoraires de dépositaire	13
Honoraires comptables et CAC	21
Autres frais récurrents de gestion	38
<b>Total - Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>242</b>
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	<i>1,71% TTC</i>
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	<i>1,33% TTC</i>

(en K€)	S1-2023
Charges immobilières nettes*	4
Honoraires d'administration de biens	15
Autres frais immobiliers	0
<b>Total - Frais immobiliers*</b>	<b>19</b>
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	<i>0,11% TTC</i>
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	<i>0,08% TTC</i>

(en K€)	S1-2023
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>3</b>
<i>En % des opérations sur actifs financiers</i>	<i>0,47% TTC</i>
<b>Commissions d'investissement</b>	<b>3</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 2023, ce ratio s'élevait à 0,07% (vs 0,06% en S1-2022).

### 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 582.500 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