

## INDICATEURS-CLES (30/06/2024)

Valeur liquidative (VL) : 16.370 €

Actif net : 31,77m€

**Commission de souscription acquise au fonds au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024** : 3,00% du prix de souscription i.e. 3,09% de la valeur liquidative (maximum : 10%)

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

**Frais annuels de fonctionnement et de gestion** : 1,36% en 2023 (maximum : 1,50% TTC de la valeur globale des actifs gérés)

**Frais annuels d'exploitation immobilière** : 0,01% de la valeur globale des actifs gérés en 2023 (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** : 18,5% (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 OPPCI** :

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

**La valeur de l'action Lafayette Pierre est quasiment stable au 30 juin 2024 à 16.370 €, malgré une poursuite de la baisse des valeurs immobilières.**

Nous maintenons notre prudence dans la gestion des actifs de Lafayette Pierre, dans ce contexte incertain, en préservant un niveau de trésorerie élevé.

La forte baisse des volumes des transactions immobilières présage de possibles nouveaux ajustements de valeur, mais une nouvelle baisse des taux de la BCE et une poursuite de la croissance des Indices Insee, sur lesquels sont indexés vos loyers, pourraient compenser cette tendance baissière persistante.

La position de trésorerie de Lafayette Pierre représente environ 15% des actifs bruts. Nous avons conservé deux lignes de dette à taux fixe, dont le coût est de 2,2% et dont l'amortissement se poursuit normalement avec une échéance en 2031 (en moyenne pondérée).

**Ainsi, le bilan de Lafayette Pierre est solide et désormais sans effet de levier**

Les actifs immobiliers parisiens détenus en direct par Lafayette Pierre sont valorisés à un rendement brut de 5,25% et au prix métrique moyen de l'ordre de 7.600 € / m<sup>2</sup>.

Ces actifs sont loués à 100% en dehors de quelques parkings ; ils procurent un cash-flow par action de 4,5% à environ 730 € par action et un flux supérieur à 500 € par action après paiement de l'échéance en capital de la dette.

**Nous vous confirmons ainsi la mise en paiement du deuxième dividende, en hausse, de 250 € par action, qui vous sera réglé fin octobre prochain.** En poursuivant notre stratégie de gestion prudente nous devrions bénéficier d'une reprise de la croissance de l'action dès que les valeurs immobilières se stabiliseront.

Mais la très faible visibilité actuelle sur les marchés immobiliers nous rend particulièrement exigeant et vigilant, afin de gérer du mieux possible vos actifs.

## PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT



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 2024<sup>1</sup>

La Valeur Liquidative de l'OPPCI Lafayette Pierre au 30 juin 2024 s'établit à 16.370 €, après distribution d'un montant de 250 € par action en avril 2024, soit une performance semestrielle de 1,96%.

La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**TRI depuis l'origine sur la base de la valeur de référence de 15.500 € : 3,25%**

TRI depuis l'origine (sur base de la Valeur Liquidative Comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2019) : 2,72%

TRI depuis l'origine (sur base de la Valeur Liquidative Economique au 1<sup>er</sup> janvier 2019) : 3,53%

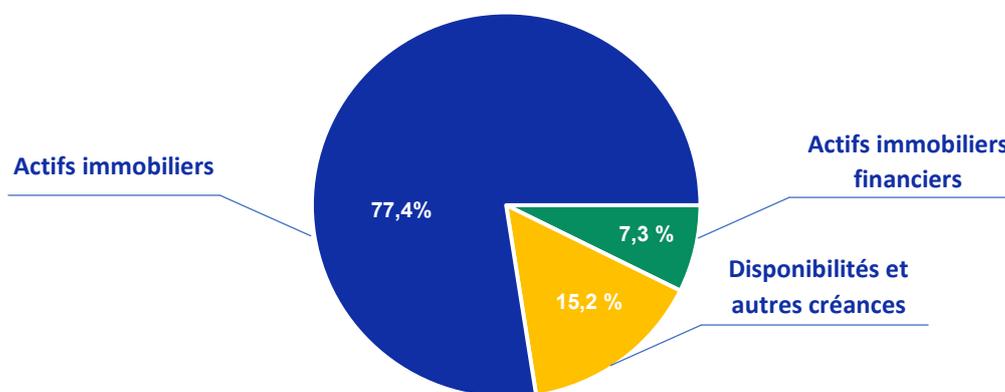
### Précisions sur le mode de calcul des Valeurs Liquidatives :

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 2024

Au 30 juin 2024, 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 2024, 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 01/01/2024	Acquisitions/ Investissements	Frais et commissions sur acquisitions	Cessions	Variations de valeur	Solde comptable au 30/06/2024
Actifs Immobiliers	29 841	50	2	(1522)	762	<b>29 134</b>
Actifs Financiers	3 041	617	5	0	(904)	<b>2 758</b>
<b>Total</b>	<b>32 882</b>	<b>667</b>	<b>7</b>	<b>(1522)</b>	<b>(142)</b>	<b>31 892</b>

L'évolution du patrimoine de Lafayette Pierre au premier semestre se caractérise principalement par la cession des participations dans les projets de développement à Saint Ouen, se traduisant par une reprise à plus de 80% des provisions passées au 31/12/2023. Au 30/06/2024, Lafayette Pierre ne détient plus aucune exposition dans ces opérations de développement immobilier.

Le repli observé sur le portefeuille d'Actifs Financiers résulte quant à lui de la baisse du cours de l'action Icade en fin de semestre dans un contexte de volatilité boursière et sur fond de crise des actifs de bureau franciliens.

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

Au 30 juin 2024, l'actif net de Lafayette Pierre se décompose comme suit :

(en k€)	
<b>Actifs d'Investissement (a)</b>	<b>31 880</b>
Dont actifs immobiliers	29 122
Dont actifs financiers	2 758
<b>Autres actifs (b)</b>	<b>5 820</b>
Dépôts et instruments financiers	113
Créances	421
Disponibilités	5 285
<b>Total Actifs (c) = (a) + (b)</b>	<b>37 700</b>
<b>Provisions pour risques (d)</b>	<b>0</b>
<b>Dettes (e)</b>	<b>5 933</b>
Dettes bancaires et assimilées	5 487
Dépôts de garantie reçus	251
Dettes d'exploitation	194
Souscriptions en attente de libération	0
Comptes financiers (swaps, ...)	0
<b>Actif net de l'OPPCI (c) – (d) – (e)</b>	<b>31 773</b>

## ANALYSE DES RATIOS-CLES

**Au 30 juin 2024, le ratio d'endettement réglementaire de l'OPPCI est stable pour s'établir à 18,5%.** Il s'élevait à 18,7% au 31/12/2023 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 16,9%.

(en k€)	
Dettes bancaires et <i>exit tax</i> sur actifs immobiliers	5 390
Valeur des actifs immobiliers (y.c. fonds de roulement)	29 138
<b>Ratio d'endettement statutaire</b>	<b>18,5%</b>
<i>Ratio d'endettement statutaire maximal</i>	<i>50,0%</i>
Dettes bancaires et <i>exit tax</i> totale*	5 390
Valeur des actifs d'investissement (y.c. fonds de roulement)	31 897
<b>Ratio d'endettement économique</b>	<b>16,9%</b>

**Au 30 juin 2024, le ratio de liquidité réglementaire de l'OPPCI s'établit à 13,4%.** En réintégrant les liquidités disponibles dans les filiales contrôlées par l'OPPCI, ce ratio s'élèverait à 14,1%.

## FRAIS SUPPORTES PAR L'OPPCI

(en K€)	S1-2024
Honoraires de gestion facturés par la SGP	145
Honoraires de dépositaire	13
Honoraires comptables et CAC	27
Autres frais récurrents de gestion	36
<b>Total - Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>221</b>
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	<i>1,67% TTC</i>
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	<i>1,47% TTC</i>

(en K€)	S1-2024
Charges immobilières nettes	(24)
Honoraires d'administration de biens	17
Autres frais immobiliers	0
<b>Total - Frais immobiliers</b>	<b>(7)</b>
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	<i>(0,05)% TTC</i>
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	<i>(0,04)% TTC</i>

\* Dans l'attente des redditions de charges devant intervenir en S2-2024. Les ratios constatés en 2023 s'élevaient à 0,01% des actifs gérés et 0,02% de l'actif net.

(en K€)	S1-2024
Frais et droits sur actifs immobiliers	1
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>0,06% TTC</i>
<b>Frais de transaction sur actifs financiers</b>	<b>3</b>
<i>En % des opérations sur actifs financiers</i>	<i>0,48% TTC</i>
<b>Commissions d'investissement</b>	<b>3</b>
<i>En % des opérations totales</i>	<i>0,50% 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 2024, ce ratio s'élevait à 0,09% (vs 0,07% en S1-2023).

## LAFAYETTE PIERRE

SPPPICAV agréée sous le numéro SPI 20180066 le 21 décembre 2018

Siège social : 51bis rue de Miromesnil – 75008 PARIS



## BRAXTON INVESTMENT MANAGEMENT

SAS au capital de 582.500 euros

Siège social : 4 rue de la Pompe – 75016 PARIS

Adresse postale : 4, rue de la Pompe – 75016 PARIS

RCS Paris : 795 278 951

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