

# Rapport annuel de gestion

## **LAFAYETTE PIERRE**

*Société Professionnelle de Placement à Prépondérance  
Immobilière et à Capital Variable (SPPPICAV)*

**Exercice clos le 31 décembre 2021**

*LAFAYETTE PIERRE est un organisme professionnel de placement collectif immobilier (tel que ce terme est défini à l'article L214-33 et suivants du Code Monétaire et Financier) constitué sous forme de Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière et à Capital Variable.*

*LAFAYETTE PIERRE est gérée par la société LAFAYETTE GESTION, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 07/01/2015 sous le numéro GP-15000001*





## Table des matières

I- L'édito du Président .....	5
II- Résumé de l'objectif de gestion de l'OPPCI Lafayette Pierre .....	6
II-1 Stratégie d'investissement en Actifs Immobiliers .....	6
II-2 Stratégie d'investissement en Actifs Immobiliers Financiers .....	7
II-3 Stratégie financière et objectifs de TRI .....	7
III- Description de l'évolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice .....	8
III-1 Le marché de l'immobilier d'entreprise en France .....	8
III-1-1 Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise .....	8
III-1-2 L'évolution de la demande placée et des loyers de bureaux .....	10
III-1-3 Les tendances observées sur le marché de l'immobilier de commerce .....	11
III-2 Le secteur des foncières cotées en France et en Europe .....	13
IV- Synthèse économique au 31 décembre 2021 .....	14
IV-1 Patrimoine de Lafayette Pierre et politique d'investissement .....	14
IV-2 Analyse de la structure financière de l'OPPCI Lafayette Pierre .....	15
IV-3 Analyse des résultats économiques de Lafayette Pierre .....	17
IV-3-1 Analyse des revenus de l'OPPCI : .....	17
IV-3-2 Analyse des frais de l'OPPCI .....	17
IV-4 Etat des souscriptions et des rachats au cours de l'exercice .....	19
IV-5 Détermination de la Valeur Liquidative .....	19
IV-6 Politique de distribution de l'OPPCI Lafayette Pierre .....	21
V- Modalités d'organisation de la gouvernance de Lafayette Pierre .....	22
V-1 Organisation générale du FIA Lafayette Pierre .....	22
V-2 La gestion des risques .....	22
V-2-1 Facteurs de risque et niveau de risque du véhicule .....	22
V-2-2 Règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion .....	26
V-2-3 La gestion des risques .....	27
V-3 Conventions réglementées .....	27
VI- Perspectives .....	28
VII- Comptes annuels de Lafayette Pierre .....	29
VII-1-Bilan et compte de résultat de Lafayette Pierre .....	29
VII-2-Annexe aux comptes - Règles et méthodes comptables .....	32
VII-3 Annexe aux comptes - Evolution de l'actif net .....	35
VII-4 Annexe aux comptes - Compléments d'information .....	36
VII-4.1 Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3° .....	36
VII-4-2 Autres actifs à caractère immobilier .....	37
VII-4-3 Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 4.1. et 4.2.) ..	37

VII-4-4 Décomposition des créances .....	38
VII-4-5 Capitaux propres .....	38
VII-4-6 Dettes.....	39
VII-4-6 Détail des provisions.....	40
VII-4-7 Produits et charges de l'activité immobilière .....	40
VII-4-8 Produits et charges sur opérations financières .....	41
VII-4-9 Autres produits et autres charges .....	41
VII-4-10 Frais de gestion .....	41
VII-4-11 Résultat sur cessions d'actifs.....	42
VII-4-12 Engagements reçus et donnés .....	42
VII-4-13 Tableau d'affectation du résultat .....	43
VII-4-14 Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice .....	43
VII-4-15 Tableau des filiales et participations.....	43
VIII Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire du 21 avril 2022 .....	44
VIII-1 Ordre du jour de l'assemblée.....	44
VIII-2 Rapport du Président sur les questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 21 avril 2022 sur les opérations de l'exercice 2021 .....	44
VIII-2-1 Activité de la Société et présentation des comptes.....	44
VIII-2-2 Approbation des comptes et affectation du résultat.....	46
VIII-2-3 Rappel des dividendes distribués .....	47
VIII-2-4 Dépenses non déductibles fiscalement.....	47
VIII-2-5 Approbation de la valeur liquidative par action de la Société.....	47
VIII-2-6 Conventions réglementées.....	47
VIII-2-7 Prêts à moins de deux ans relevant des articles L.511-6, 3bis du Code monétaire et financier .....	47
VIII-3 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice 2021 .....	48
VIII-4 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées.....	51

## I- L'édito du Président

---

Chers Associés,

Lafayette Pierre consolide sa performance. L'action a progressé de +8,5% sur l'exercice (dividende inclus) et de +15,5% sur 3 ans depuis sa transformation en OPCV. Notre performance annuelle conforte notre modèle d'investissement assis sur une composante majoritaire (> 70%) d'actifs immobiliers physiques qui offre un socle solide de performance et un volant minoritaire d'investissements en actions de foncières cotées, par essence plus volatile, mais susceptibles de délivrer un surcroît de rentabilité.

Le patrimoine immobilier de Lafayette Pierre a traversé la pandémie en maintenant un taux d'occupation des actifs immobiliers physiques supérieur à 99% et un taux de recouvrement des loyers de 100%. Nous continuerons d'investir en 2022 mais avec le souci d'une grande sélectivité. En effet, au sein de chaque classe d'actifs, les nouveaux modes de consommation immobilier exacerbent les défauts et les qualités des actifs disponibles.

En effet, si le télétravail est devenu une réalité, les entreprises mesurent également les difficultés à gérer des équipes très dispersées et de nombreux collaborateurs ont réalisé les effets positifs de la présence au bureau. Pour l'investisseur immobilier, il en résulte une vraie prime à la centralité qui bénéficie à Paris et notamment au QCA au détriment de la Défense et de nombreux pans de la 1<sup>ère</sup> couronne.

Le commerce est également en pleine restructuration de son dispositif commercial, avec une concentration des acteurs et la recherche de locaux suffisamment attractifs pour les clients et en adéquation avec des offres *click & collect* ou de gestion du dernier kilomètre.

Enfin, aux tendances structurelles d'évolution des modes de consommation de l'immobilier tertiaire, s'ajoute l'impact d'une reprise désordonnée de l'inflation dont il est difficile d'évaluer la force et la pérennité à moyen/long terme. Celle-ci devrait conduire la BCE à progressivement relever ses taux d'intérêt, mais le calendrier demeure très incertain compte tenu de la situation économique et géopolitique en Europe.

Lafayette Pierre a entamé l'année 2022 avec un niveau de trésorerie élevé (18% de ses actifs au 31/12/2021) et sans exposition aux marchés financiers. Les investissements en foncières cotées ont repris progressivement depuis la deuxième quinzaine de février à la lumière des publications de résultats annuels et de l'évolution de la situation macro-économique.

Nous demeurons confiants sur nos perspectives pour l'exercice en cours et proposerons donc d'augmenter le dividende de Lafayette Pierre de +6,1% en 2022. Nous vous remercions de votre confiance.



Laurent GUIZE  
Président de LAFAYETTE GESTION



## II- Résumé de l'objectif de gestion de l'OPPCI Lafayette Pierre

L'objectif de gestion de Lafayette Pierre consiste à proposer à ses actionnaires un investissement dans des actifs immobiliers (les « Actifs Immobiliers ») et des actifs financiers avec un sous-jacent immobilier (les « Actifs Immobiliers Financiers ») dans une logique de diversification et de répartition des risques (à la fois en termes d'emplacements, de locataires et de sous-jacents).

Les termes « Actifs Immobiliers », « Actifs Immobiliers Financiers » et « Actifs Financiers » sont définis dans le glossaire du Prospectus de l'OPPCI Lafayette Pierre, agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Cette stratégie d'investissement duale reflète la conviction de l'équipe de management de la Société de Gestion du FIA (Lafayette Gestion) de la possibilité de tirer profit des synergies existant entre d'une part la valorisation des actifs immobiliers physiques et d'autre part l'analyse des titres financiers émis par des sociétés foncières ou des fonds immobiliers.

### II-1 Stratégie d'investissement en Actifs Immobiliers

Les investissements en Actifs Immobiliers se concentrent sur le segment de l'immobilier d'entreprise (bureaux, boutiques, activités) en Ile-de-France. Cet axe stratégique n'exclut toutefois pas la réalisation d'acquisitions d'actifs mixtes ou de portefeuilles diversifiés géographiquement ; de telles acquisitions ayant vocation à être suivies de l'arbitrage ultérieur - dans un calendrier financièrement optimisé - des actifs qui ne correspondent pas au cœur de cible de Lafayette Pierre.

Les Actifs Immobiliers sont sélectionnés sur la base d'un objectif de TRI à 10 ans et des critères d'investissement suivants :

- Un environnement général satisfaisant et sécurisé couplé à la proximité de transports en commun ;
- Des immeubles adaptés aux demandes des utilisateurs : bonne fluidité intérieure, pratiques d'usage ;
- Des immeubles dotés d'une trame efficace et d'une bonne modularité, afin de répondre aux évolutions parfois rapides de besoin de surface des entreprises (croissance ou rationalisation) ;
- Des locataires sérieux et solides financièrement afin d'éviter au mieux les risques d'impayés et d'assurer un bon usage et entretien des immeubles par ses occupants ;
- Des immeubles bénéficiant sur leurs zones d'une relative rareté foncière.

La politique d'investissement de Lafayette Pierre s'inscrit dans une perspective de création de valeur à long terme pour ses actionnaires. Dans un environnement de marché marqué par des taux de rendement bas et une forte concurrence pour les actifs *prime* et loués dans le cadre de baux longs, cet objectif de création de valeur conduit Lafayette Pierre à s'intéresser également à des typologies d'actifs telles que :

- des immeubles partiellement vacants, à restructurer
- des immeubles dotés de situations locatives immédiates en dessous des loyers de marché,
- des immeubles présentant des opportunités d'extension ou de surélévation,
- des immeubles logés dans des structures de détention complexes,
- des portefeuilles d'actifs susceptibles de faire l'objet d'arbitrages partiels afin de recentrer le patrimoine sur les zones les plus créatrices de valeur à long terme.

Les investissements en Actifs Immobiliers sont susceptibles d'être réalisés au travers de joint-ventures ou d'acquisitions de parts dans des portefeuilles d'actifs cohérents avec les stratégies susmentionnés.

## II-2 Stratégie d'investissement en Actifs Immobiliers Financiers

Les investissements en Actifs Immobiliers Financiers sont principalement composés de titres financiers (actions, obligations...) émis par des sociétés foncières ou des opérateurs immobiliers. Les Actifs Immobiliers Financiers sont des instruments financiers libellés en euros.

Les Actifs Immobiliers Financiers sont sélectionnés sur la base d'un objectif de TRI à 10 ans et des critères d'investissement suivants :

- Confiance dans la stratégie du management de l'entreprise
- Perspectives de croissance des loyers et des résultats
- Opportunité de bénéficier d'un contexte de marché ou d'une situation actionnariale offrant un prix d'entrée recélant une décote par rapport à la valeur d'actif net du véhicule
- Caractéristiques de l'instrument financier acquis ou souscrit compatibles avec les objectifs de TRI de Lafayette Pierre

## II-3 Stratégie financière et objectifs de TRI

Lafayette Pierre entend bonifier la rentabilité des actifs investis par un recours modéré à l'effet de levier dans le respect du ratio d'endettement réglementaire de 50% maximum<sup>1</sup>.

L'objectif de gestion de Lafayette Pierre consiste à viser à horizon 10 ans un taux de rendement interne de 5-6% par an, dividendes compris. Il est rappelé que cet objectif de rentabilité doit être compris comme un objectif de gestion et qu'aucune garantie, implicite ou explicite, n'est fournie quant à l'atteinte de ce taux de rendement sur moyenne période.

---

<sup>1</sup> Comme précisé au paragraphe 3.3 du prospectus de l'OPPCI Lafayette Pierre, le ratio d'endettement total de la SPPICAV est limité à 50% de la somme de la valeur des Actifs Immobiliers et de la valeur des parts ou actions d'OPCI mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier déterminée par transparence.

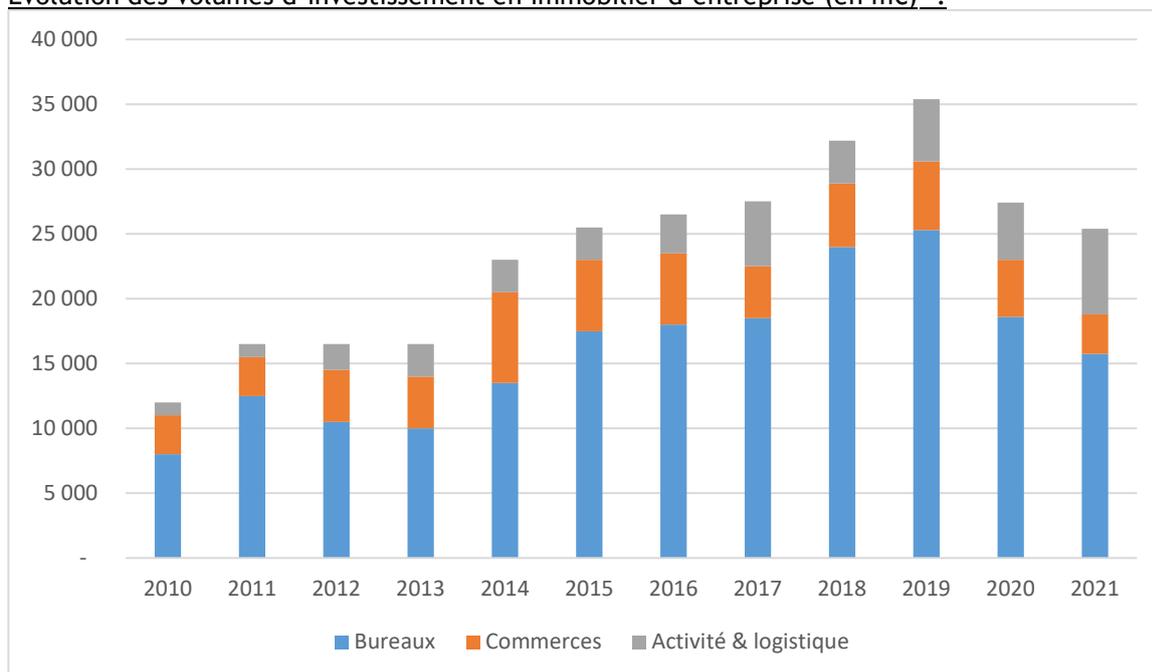
## III- Description de l'évolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice

### III-1 Le marché de l'immobilier d'entreprise en France

#### III-1-1 Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France en 2021 sont estimés à 25,4md€<sup>2</sup>, soit un montant en baisse de 7% par rapport à l'estimation corrigée de 2020. Les volumes sont restés orientés à la baisse au cours du premier semestre avant de reprendre un rythme très soutenu en fin d'année (10,6md€ investis sur le 4<sup>ème</sup> trimestre). Le segment des grandes transactions (> 100m€) continue son repli : il représentait 71% des volumes en 2019, 63% en 2020 et 54% en 2021 alors que le poids des opérations d'un montant unitaire inférieur à 50m€ continue de progresser (25% des volumes en 2021).

Evolution des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise (en m€)<sup>3</sup> :



L'évolution de la répartition des investissements en immobilier d'entreprise traduit la prise en compte par les investisseurs des mutations en cours des modes de vie.

- Les investissements en bureau ont représenté 62% des volumes annuels. Ce segment demeure prépondérant, même si son poids décline depuis 3 ans et atteint désormais un ratio proche de son point bas décennal.
- Les investissements en actifs logistiques et industriels affichent une croissance annuelle de 50%. Les montants investis sur cette classe d'actifs (26% du total) dépassent désormais ceux investis sur le segment « commerces ». De nombreux fonds d'investissement internationaux (Blackstone, GIC) se sont positionnés sur ce segment en acquérant des portefeuilles logistiques significatifs.
- Le segment de l'immobilier de commerce (12% du total) continue d'être peu recherché par les investisseurs. Les montants engagés sur cette classe d'actifs affichent une contraction de 30% en un an et de 58% sur 2 ans.

L'appétit pour le segment logistique d'une part, la solidité économique des grandes métropoles françaises d'autre part a conduit à une domination moins écrasante de l'Île-de-France dans les allocations d'investissement. En 2021, l'Île-de-France ne représentait plus que 62% des volumes d'investissement (68% en 2020).

<sup>2</sup> Source : Immostat, Crédit Foncier Expertise

<sup>3</sup> Source : Immostat, Crédit Foncier Expertise, CBRE

Les volumes d'investissement s'inscrivent à des niveaux historiquement faibles dans le Croissant Ouest, la 2<sup>ème</sup> couronne et la Défense. Dans ce secteur, les investissements s'inscrivent certes en hausse par rapport à 2020 mais la base de comparaison était proche de zéro.

Les montants engagés dans Paris intra-muros affichent un repli en ligne avec l'évolution générale du marché, en dépit de plusieurs opérations significatives, y compris en dehors du QCA :

- Acquisition du Métronome, avenue de France (22.000m<sup>2</sup>) à Paris 13 par Generali/ EDF Invest
- Acquisition du Newstation (27.500m<sup>2</sup>) dans le quartier Montparnasse par Generali
- Acquisition de l'immeuble Maison Bayard (11.200 m<sup>2</sup>) - ancien siège de RTL, à Paris 8 par La Française RE

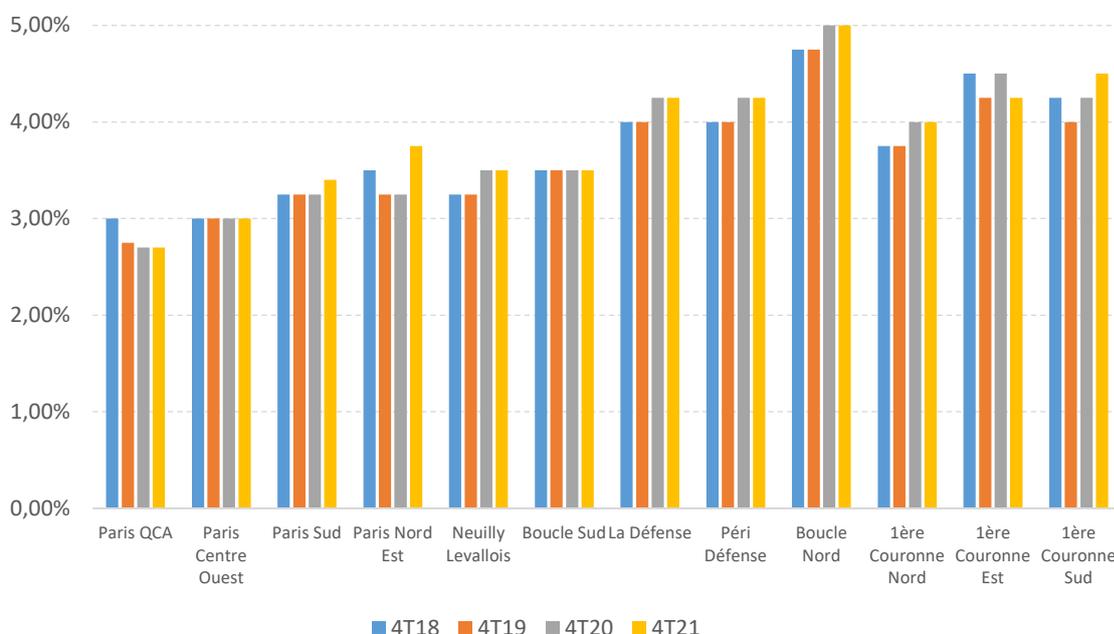
C'est en première couronne que les volumes d'investissement ont affiché un réel dynamisme en 2021, généralement dans le cadre d'opérations sécurisées (baux à long terme auprès de preneurs de premier plan) :

- Acquisition par Primonial/ EDF Invest/ Samsung de l'immeuble Influence à Saint Ouen (33.000 m<sup>2</sup> loués au Conseil Régional d'Ile-de-France)
- Acquisition par Tristan Capital Partners de l'immeuble Liberté 2 à Charenton (46.000 m<sup>2</sup> loués par BPCE)
- Acquisition en VEFA par un fonds de l'Union Bancaire Privée de l'ensemble Hamo dans la ZAC du Landy à Saint Denis (64.700 m<sup>2</sup> loués à la SNCF)

Les taux de rendement ont évolué de manière très différenciée selon les classes d'actifs :

- Poursuite de la baisse des taux *prime* en logistique qui peuvent désormais s'inscrire en-deçà de 3,75%.
- Poursuite de la remontée des taux *prime* en commerce aux environs de 3,5%.
- Stabilité du rendement des bureaux *prime* à Paris QCA, aux environs de 2,7% ; cette stabilité des taux de rendement en bureau étant applicable à la plupart des secteurs géographiques franciliens.

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution des taux de rendement *prime* observés sur le segment des bureaux en Ile-de-France entre le 4T-2018 et le 4T-2021<sup>4</sup> :

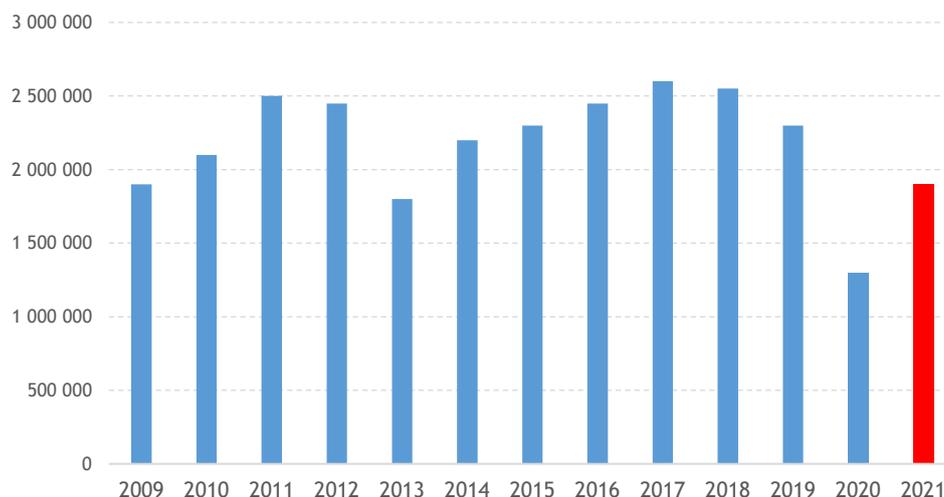


<sup>4</sup> Source : Crédit Foncier Immobilier, bilan 4T-2019. La boucle Sud correspond essentiellement aux villes de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Sèvres et Chaville. La boucle Nord correspond essentiellement aux communes de Gennevilliers, Asnières-sur-Seine et Villeneuve-la-Garenne.

### III-1-2 L'évolution de la demande placée et des loyers de bureaux

La demande placée de surfaces de bureaux en Ile-de-France a repris une orientation haussière en 2021 après l'effondrement constaté en 2020. Toutefois, avec un volume de 1,9m de m<sup>2</sup>, celle-ci demeure à un niveau inférieur de 18% à la moyenne décennale.

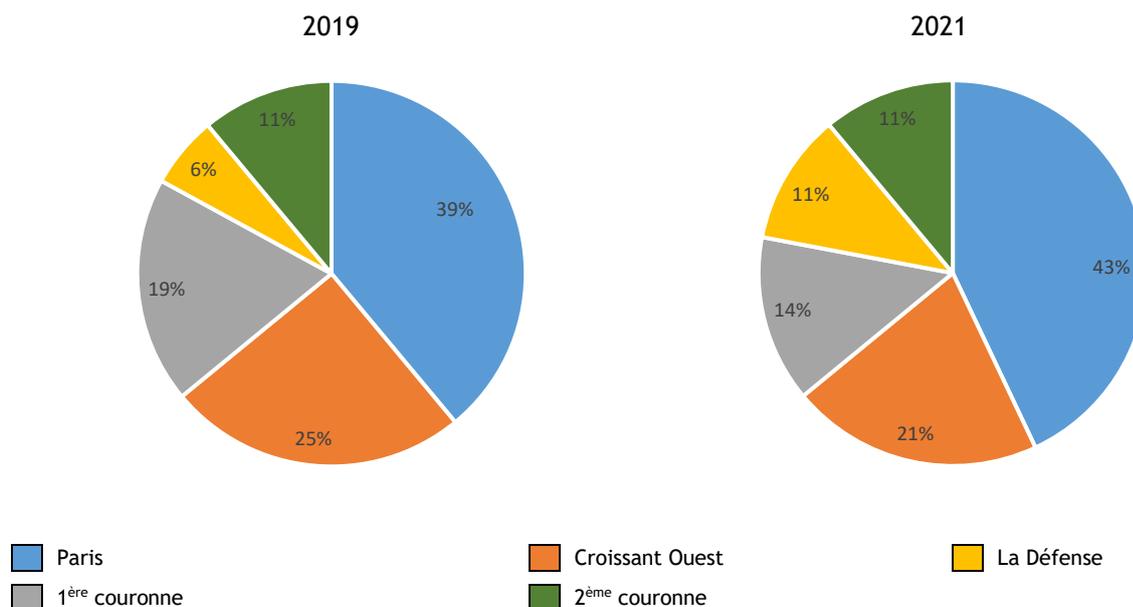
Le segment des prises à bail de grandes surfaces (> 5.000m<sup>2</sup>) avait été le plus marqué par le coup d'arrêt constaté en 2020. Il est demeuré dans un état convalescent en 2021 alors que les grandes entreprises continuent d'évaluer l'impact des changements de mode d'organisation (télétravail, *flex-office*) sur leurs besoins en surface de bureau. La quantification des nouveaux besoins est souvent apparue d'autant plus délicate que l'activité qui avait fortement chuté en 2020 a connu un vif rebond en 2021.



Le marché de la location de surfaces de bureaux apparaît très clivé. Beaucoup d'entreprises apparaissent en quête de centralité et de qualité pour maximiser l'attractivité de l'espace de travail auprès de leurs collaborateurs. Il en résulte que la demande se concentre à nouveau dans Paris intra-muros et notamment dans un QCA élargi aux 2<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup> voire 3<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, épicentres de la *French Tech*. Dans cette zone centrale, les loyers sont orientés à la hausse, les mesures d'accompagnement diminuent et la vacance est proche de son minimum structurel (3,90% dans le QCA à fin 2021). Avec seulement 16% de l'offre future localisée dans Paris intra-muros<sup>5</sup> (avec des taux de pré-commercialisations supérieurs à 40%), cette tendance semble peu susceptible de s'inverser tant que perdure cette recherche de centralité par les utilisateurs.

<sup>5</sup> Source : BPCE SI, Knight Frank

### Evolution de la répartition de la demande placée de bureaux en Ile-de-France



A l'inverse, les secteurs Défense, Péri-Défense et 1<sup>ère</sup> Couronne Nord connaissent une forte augmentation de leur taux de vacance et des loyers faciaux et économiques orientés à la baisse. A fin 2021, les taux de vacance estimés dépassaient ainsi 12,5% dans le Croissant Ouest, 13,5% à la Défense et 16% en première couronne Nord.

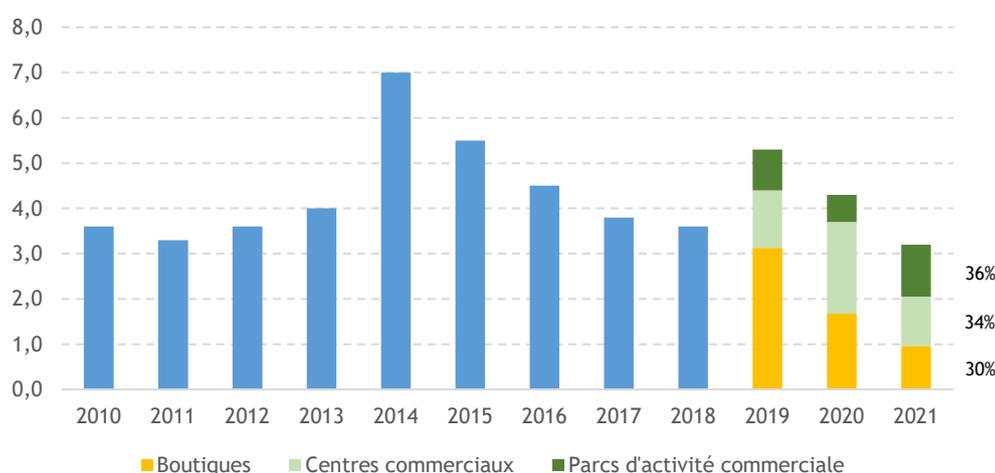
### III-1-3 Les tendances observées sur le marché de l'immobilier de commerce

Les volumes d'investissement en immobilier de commerce sont estimés à 3,2md€ en 2021, soit un net recul des montants engagés (-30% vs 2020 et -42% vs 2019). Tétanisés par l'impact de la crise sanitaire sur le *business model* des enseignes, les investisseurs avaient largement déserté ce marché au S1-2021, avec une chute des investissements de 64%. Deux segments de marché semblent épargnés par cette méfiance des investisseurs :

- le segment alimentaire qui demeure toujours prisé et est nourri par les cessions de murs d'actifs du groupe Casino (hypermarchés, pieds d'immeuble).
- Le segment des parcs d'activité commerciale, qui fut moins impacté par la crise sanitaire et est perçu comme plus résilient, car reposant sur des taux d'effort plus limités.

La répartition des montants engagés sur cette classe d'actifs traduit cette perception différenciée des sous-segments des actifs de commerce. En effet, les volumes investis en parcs d'activité commerciale sont désormais supérieurs (36%) à ceux alloués aux centres commerciaux (34%) et aux pieds d'immeubles (30%). Ce phénomène est certes accentué par les cessions de *retail parks* réalisées par Altarea mais il témoigne également d'un réel attentisme des investisseurs vis-à-vis des commerces de pied d'immeubles et des centres commerciaux.

## Evolution des volumes investis en commerce en France (md€)



Les rendements *prime* sont tous orientés à la hausse (+50bp en moyenne) et sont désormais estimés à 3,5% pour les boutiques, 4,75% pour les parcs d'activité commerciale et 5,0% pour les centres commerciaux<sup>6</sup>.

A Paris, le segment de l'immobilier commercial connaît des mutations très profondes et celles-ci ne sont sans doute que partiellement engagées.

- Des phénomènes de rotation importants se sont mis en place : le secteur « mode et accessoires », les services bancaires réduisent leur parc de magasins alors que l'alimentation bio, les cabinets médicaux ou les enseignes d'équipement de la maison prennent à bail de nouvelles surfaces.
- L'essor du *quick commerce* s'est traduit en 2021 par la prise à bail de nombreux locaux par des acteurs comme Gorillas, Getir ou Cajoo qui avaient levé des capitaux importants et entendaient mettre en place un réseau maillé dans des délais très brefs pour conquérir une position dominante sur ce marché émergent. L'opposition exprimée par la Mairie de Paris au mode d'exercice de cette activité (celle-ci estimant que ces locaux ont été de fait illégalement transformés en entrepôts logistiques) est susceptible de conduire les opérateurs à repenser leur *business model*. Certains opérateurs de *quick commerce* s'engagent désormais dans la prise à bail d'espaces dédiés au sein de parkings souterrains.
- Dans les artères commerciales qui étaient parmi les plus sinistrées, les taux de vacance ont baissé de 200-300bp au cours de l'année 2021. Ils s'établissent désormais aux environs 13,7% rue du Faubourg Saint Honoré, 10,4% avenue de l'Opéra, 8,8% rue de Rivoli et 7,5% rue de Rennes<sup>7</sup>, mais les prises à bail s'accompagnent de baisses des valeurs locatives. Le périmètre Haussmann demeure très pénalisé en raison de l'effet combiné de flux touristiques faibles et de l'essor du télétravail qui conduit à des transferts de consommation (du voisinage du bureau vers le voisinage du domicile).
- Cette orientation baissière des taux de vacance sur les grandes artères commerciales (à partir d'un niveau élevé atteint fin 2020) traduit également la volonté pérenne de nombreuses marques internationales, notamment dans le secteur de la mode, des accessoires et du luxe, de disposer de magasins « flagship » à Paris. En 2021, 30 ouvertures d'enseignes de luxe à Paris ont ainsi été recensées et un volume équivalent est anticipé pour 2022.

<sup>6</sup> Source: BPCE Solutions Immobilières, janvier 2022

<sup>7</sup> Source : Knight Frank, janvier 2022

## III-2 Le secteur des foncières cotées en France et en Europe

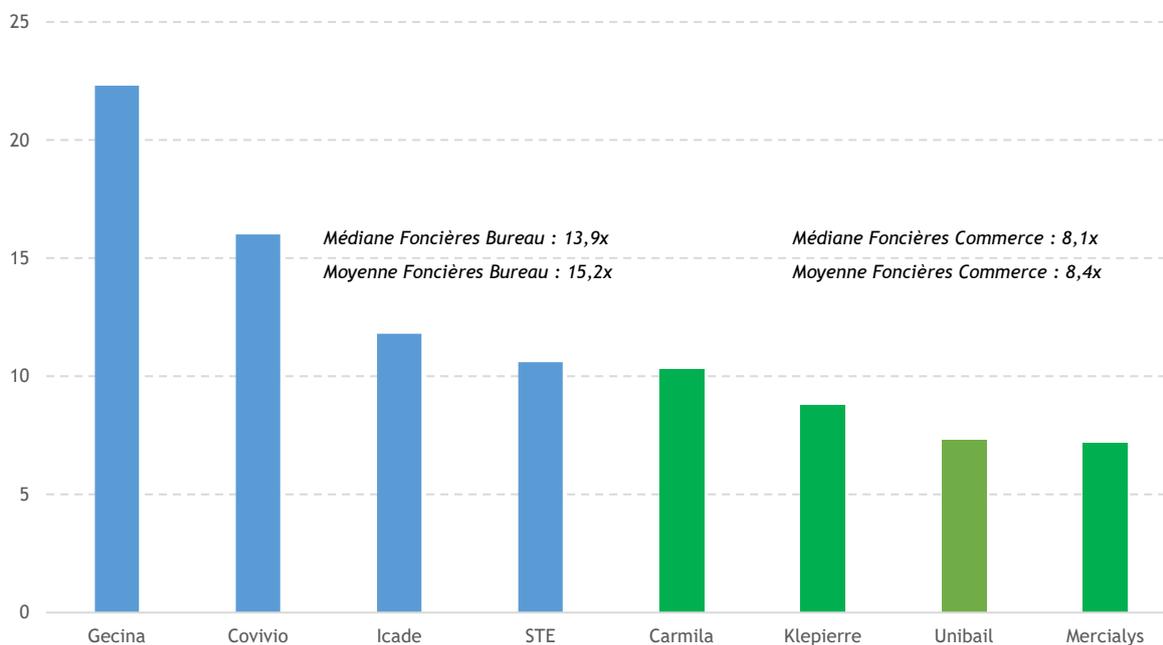
Les indices boursiers immobiliers ont connu une année 2021 assez terne qui contraste avec la forte performance enregistrée par les indices généralistes (+31,1% pour le CAC 40). Contrairement aux exercices précédents, les écarts sont limités entre les différentes classes d'actifs, même si les foncières de bureau ont surperformé le secteur.

- +0,77% pour l'indice EPRA Eurozone
- +6,53% pour l'indice EPRA Eurozone/Office
- +2,80% pour l'indice EPRA Eurozone/Retail

La pandémie avait généré des craintes majeures pour le *business model* des foncières, notamment des foncières de commerce. Celles-ci font certes face à des vents contraires mais les résultats annoncés semestre après semestre ont globalement été perçus comme rassurants, avec des taux d'occupation qui demeurent très élevés et témoignent de la qualité des actifs en portefeuille. Toutefois, les ressorts de croissance qui ont historiquement justifié leur attrait auprès des investisseurs (potentiel de réversion, extensions) sont pour l'instant enrayés : celles-ci s'efforcent donc d'en développer de nouveaux (production énergétique, relais 5G). Les résultats des foncières de bureau ont été également satisfaisants ; celles plus exposées au QCA parisien (Gecina) affichant des tendances plus favorables que celles exposées à des secteurs plus périphériques (STE et, dans une moindre mesure, Icade).

Dans ce contexte de relative stabilité des cours et des anticipations des investisseurs, les multiples de valorisation des foncières françaises sont globalement demeurés stables d'un exercice à l'autre, avec une dichotomie en termes de multiples de valorisation entre foncières de bureau et foncières de commerce qui tend à se pérenniser.

### Multiple de P/E 2022 des foncières françaises<sup>8</sup>

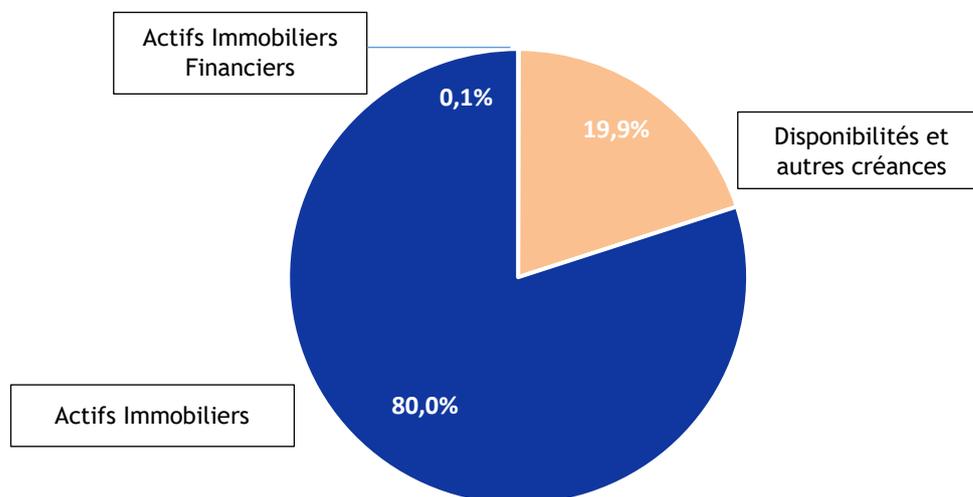


<sup>8</sup> Source: Invest Securities, note de recherche du 7 janvier 2022. P/E (N+1) = Cours de bourse au 31/12/2021 / résultat net par action 2022<sup>e</sup>

## IV- Synthèse économique au 31 décembre 2021

### IV-1 Patrimoine de Lafayette Pierre et politique d'investissement

Au 31 décembre 2021, l'actif brut de l'OPPCI Lafayette Pierre s'élève à 42,6m€ (hors droits et frais). Cet actif brut se répartit comme suit :



Le patrimoine immobilier de Lafayette Pierre n'a pas connu d'évolution majeure au cours de l'exercice 2021. En revanche, une promesse de vente en vue de l'acquisition d'un actif immobilier de santé situé à Paris, a été signée en fin d'exercice. Sous réserve de la levée des conditions suspensives, l'acte authentique relatif devrait être signé d'ici à l'été 2022.

L'ensemble des Actifs Immobiliers de Lafayette Pierre font l'objet de travaux de valorisation effectués conformément aux normes professionnelles applicables en la matière, soit celle de la RICS<sup>9</sup> (Red Book), des *European Valuation Standards* (2012) et de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Les actifs détenus en direct par l'OPPCI Lafayette Pierre et ses filiales LP1 SAS et LP2 SCI ont été évalués par Crédit Foncier Expertise ; les portefeuilles d'actifs gérés par La Française REM dans lesquels Lafayette Pierre a investi sont quant à eux évalués par BNP Paribas Real Estate Valuation France.

Crédit Foncier Expertise, expert immobilier de Lafayette Pierre, dispose d'un contrat d'assurance souscrit auprès d'Allianz Global Corporate Specialty SE couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

La poche d'Actifs Immobiliers de l'OPPCI Lafayette Pierre a maintenu en 2021 un très bon niveau de performance. Sur la base des loyers 4T-21 annualisés, les Actifs Immobiliers de Lafayette Pierre généraient à fin 2021 un rendement de 4,01%, avec un taux d'occupation financier de 99,7% et un taux de recouvrement des loyers de 100,0%. Aucune rotation locative n'a été constatée en 2021.

Le projet de restructuration immobilière engagé à Saint-Ouen a fortement progressé en 2021, autorisant une réduction de l'exposition de Lafayette Pierre en fonds propres. La commercialisation des actifs est en cours d'achèvement, avec des perspectives de rentabilité conformes aux attentes. Le calendrier demeure conforme à sa reprogrammation post-Covid-19 avec une livraison attendue pour le premier semestre 2023.

La poche d'Actifs Immobiliers Financiers de Lafayette Pierre a apporté une contribution positive à la variation de la valeur liquidative de votre OPPCI en 2021. L'équipe de gestion a fait le choix de saisir

<sup>9</sup> Royal Institute of Chartered Surveyors

les opportunités qui se faisaient jour à l'été 2021 pour s'alléger en actions de foncières cotées de sorte que l'exposition résiduelle de votre OPPCI était quasi-nulle au 31/12/2021.

Une vision synthétique de l'ensemble des variations ayant affecté le patrimoine de Lafayette Pierre au cours de l'exercice 2021 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en k€)	Solde comptable au 01/01/2021	Acquisitions	Frais, droits et commissions	Cessions	Variations de valeur	Solde au 31/12/2021
Actifs immobiliers <sup>10</sup>	35 279	1		(1 258)	60	34 082
Actifs financiers	4 119	3 456	(32)	(8 818)	1 223	12
<b>Total</b>	<b>39 398</b>	<b>3 457</b>	<b>(32)</b>	<b>(10 076)</b>	<b>1 283</b>	<b>34 095</b>

D'un point de vue méthodologique, il est rappelé que, s'agissant de titres cotés disposant d'une bonne liquidité et conformément aux règles d'évaluation retenues par Lafayette Gestion dans son programme d'activité, les Actifs Financiers ont été évalués sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2021.

L'OPPCI Lafayette Pierre n'est pas intervenu sur des opérations soumises au Règlement UE 2015/2365 relatif à la transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation du collatéral (« Règlement SFTR ») au cours de l'exercice et n'a donc pas d'information à communiquer aux investisseurs à ce titre.

## IV-2 Analyse de la structure financière de l'OPPCI Lafayette Pierre

Le ratio d'endettement réglementaire de Lafayette Pierre (calculé conformément aux règles précisées dans le prospectus) demeure très prudent puisqu'il s'élève à 25,6% au 31/12/2021 (vs 30,3% au 31/12/2020). Il est rappelé que ce ratio est calculé en n'intégrant au dénominateur que les Actifs Immobiliers de l'OPPCI et non ses Actifs Immobiliers Financiers ou ses Actifs Financiers. Comme indiqué au paragraphe 3.3.4. du prospectus, ce Ratio d'Endettement doit demeurer inférieur à 50,0%, défini comme Ratio d'Endettement Maximal de l'OPPCI.

Au 31/12/2021, le Ratio d'Endettement de Lafayette Pierre se calcule comme suit :

(en K€)	
Dettes bancaires et assimilées	8.508
Exit tax sur actifs immobiliers	202
Dettes bancaires et exit tax sur actifs immobiliers	8.710
Valeur des actifs immobiliers	34.082
<b>Ratio d'Endettement de l'OPPCI</b>	<b>25,6%</b>
Ratio d'Endettement réglementaire maximal <sup>11</sup>	50,0%

<sup>10</sup> En ce compris 6k€ de fonds de roulement qui ont fait l'objet d'un reclassement en Actifs immobiliers au 31/12/2019

<sup>11</sup> Le Ratio d'Endettement Maximal est défini à l'article 3.3.1. du Prospectus de Lafayette Pierre

Le ratio d'endettement économique de Lafayette Pierre (intégrant la valeur Actifs Immobiliers Financiers de l'OPPCI) s'élève lui à 26,3% au 31/12/2021.

<i>(en K€)</i>	
Dettes bancaires et assimilées	8.508
<i>Exit tax</i>	457
Dettes bancaires et <i>exit tax</i> sur actifs immobiliers	8.965
Valeur des Actifs d'Investissement	34.095
<b>Ratio d'endettement économique (sur total d'actifs)</b>	<b>26,3%</b>

La durée moyenne de la dette bancaire de Lafayette Pierre est de 4,7 ans (4,5 ans en intégrant les annuités restantes au titre de l'*exit tax*). Cette dette bancaire est désormais couverte à hauteur de 45% (47% en intégrant l'*exit tax* dans l'endettement).

Le coût moyen de la dette bancaire est de 1,93% (en hausse de 11bp par rapport au niveau constaté au 31/12/2020). En intégrant le coût de la dette d'*exit tax*, le coût moyen de financement de la dette totale de l'OPPCI s'élève à 1,83%.

Au 31 décembre 2021, le ratio de liquidité de l'OPPCI s'établit à 18,26%. Ce ratio est anormalement élevé mais ce niveau s'explique à la fois par la stratégie d'arbitrage d'Actifs Immobiliers Financiers menée en 2021 et par le préfinancement de l'actif immobilier de santé actuellement sous promesse.

<i>(en k€)</i>	
Disponibilités de l'OPPCI	6 765
Disponibilités des filiales	1 012
<b>Total - Disponibilités</b>	<b>7 777</b>
Actif brut de l'OPPCI	42 588
<b>Ratio de liquidité</b>	<b>18,26%</b>
<i>Ratio de liquidité minimal</i>	<i>n.a.</i> <sup>12</sup>

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

Au 31/12/2021, les capitaux propres de Lafayette Pierre s'élèvent à 32.617k€ alors qu'ils étaient de 30.639k€ au 31/12/2020. Cette hausse de 6,5% traduit l'impact des résultats (+3,2%) et des variations de valeur des actifs de Lafayette Pierre (+5,4%), après détachement du dividende (-2,1%).

Les facteurs de variation des capitaux propres au cours de l'exercice 2021 sont résumés dans le tableau suivant :

	<i>(en K€)</i>	Impact
Capitaux propres de Lafayette Pierre au 31/12/2020	30.639	
Augmentations de capital	0	+0,0%
Résultat net de l'exercice (hors cession d'actifs)	+971	+3,2%
Acomptes sur dividende	(635)	(2,1%)
Plus-value/ (moins-value) sur cessions d'actifs	(1.822)	(5,9%)
Variation des différences d'estimation de l'exercice	3.464	+11,3%
<b>Capitaux propres de Lafayette Pierre au 31/12/2021</b>	<b>32.617</b>	<b>+6,5%</b>

<sup>12</sup> Comme indiqué au paragraphe 3.3.3. du Prospectus, le ratio minimal de la poche de liquidités de l'OPPCI ne s'applique qu'à l'issue du délai de 3 ans à compter de la Date de Constitution de l'OPPCI soit le 01/01/2022.

### IV-3 Analyse des résultats économiques de Lafayette Pierre

Les comptes annuels de l'OPPCI Lafayette Pierre et leurs annexes sont présentés en section VII. Ils sont établis sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2014-06 du 02/10/2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI). Ces comptes ont été établis par le cabinet comptable Forstone et ont fait l'objet d'une certification sans réserve par le Cabinet Foucault, commissaire aux comptes. Le rapport du commissaire aux comptes est communiqué en section VIII-3 du présent rapport de gestion.

Compte tenu de sa taille, Lafayette Pierre n'établit pas de comptes consolidés. Toutefois, la participation qu'elle détient dans ses filiales à 100% LP1 SAS et LP2 SCI est reflétée dans le bilan de l'OPPCI puisque ces participations sont valorisées sur la base de leur actif net réévalué. En revanche, le compte de résultat de Lafayette Pierre au format OPCI, tel qu'il est communiqué en section VII-1 du présent rapport de gestion, ne fournit pas d'informations de nature consolidée sur les principaux postes de résultat de Lafayette Pierre.

En conséquence, pour la bonne information de ses associés, Lafayette Gestion fournit ci-après des indicateurs consolidés sur l'activité et les principaux postes de frais de Lafayette Pierre.

#### IV-3-1 Analyse des revenus de l'OPPCI :

Les revenus consolidés 2021 de Lafayette Pierre s'élèvent à 1.928k€. Ils s'inscrivent en baisse de 11% par rapport à ceux de 2020. Cette baisse résulte de la réduction des revenus des Actifs Financiers détenus par Lafayette Pierre qui traduit elle-même la moindre exposition de Lafayette Pierre au secteur des foncières cotées au cours de l'exercice écoulé. A contrario, les Actifs Immobiliers ont continué de générer des revenus en progression régulière (+4,0% en 2021).

Ce faisant, la repondération des Actifs Immobiliers au sein du patrimoine de Lafayette Pierre s'est accélérée : sur l'ensemble de l'exercice 2021, 92% des revenus nets de Lafayette Pierre proviennent d'Actifs Immobiliers.

	2020 (k€)	2020 (%)	2021 (k€)	2021 (%)
Revenus nets des Actifs Immobiliers <sup>13</sup>	1.700	78%	1.769	92%
Revenus des Actifs Immobiliers	1.749	80%	1.804	94%
Charges immobilières	(48)	(2%)	(35)	(2%)
Revenus nets des Actifs Financiers <sup>14</sup>	476	22%	160	8%
Total	2.176	100%	1.928	100%

#### IV-3-2 Analyse des frais de l'OPPCI

Le montant total des frais de gestion et de fonctionnement supportés par l'OPPCI en 2021 s'élève à 359,7k€ HT, soit 421,4k€ TTC. Ce montant correspond au total des frais de gestion et de fonctionnement servant de base au calcul des ratios faisant l'objet d'un suivi réglementaire i.e. hors commission de surperformance facturable à l'OPPCI par la société de gestion. En 2021, aucun montant n'a été provisionné au titre de la commission de surperformance.

<sup>13</sup> Au sens où ce terme est défini dans le prospectus de l'OPPCI i.e. au sens de l'article L. 214-36, I, 1° à 3° du Code monétaire et financier.

<sup>14</sup> Au sens où ce terme est défini dans le prospectus de l'OPPCI i.e. au sens de l'article L. 214-36, I, 4° et 5° du Code monétaire et financier

Le détail des frais de fonctionnement et de gestion de l'OPPCI est fourni dans le tableau ci-dessous :

<i>(en K€)</i>	12m-2021
Honoraires de gestion	259,0
Honoraires comptables	41,8
Honoraires juridiques	11,4
Honoraires de dépositaire	22,1
Honoraires des évaluateurs immobiliers	12,7
Frais bancaires	9,0
Autres frais récurrents de gestion	3,8
<b>Total - Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>359,7</b>
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	1,32%
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	1,27%

L'ensemble des ratios de frais de fonctionnement et de gestion sont conformes aux engagements figurant dans le prospectus de Lafayette Pierre :

	Montant 12m-2021 (k€)	En %	Maximum indiqué au prospectus
Frais de fonctionnement et de gestion TTC	431,4k€		
<i>Soit en pourcentage de l'Actif Net</i>		1,32%	2,75% TTC
<i>Soit en pourcentage de la valeur des Actifs d'Investissement</i>		1,27%	1,50% TTC
Dont rémunération de la SGP	259,0k€	0,76%	0,80% HT
Dont rémunération des prestataires-clés de la SPPICAV <sup>15</sup>	100,7k€	0,30%	150k€ HT <sup>16</sup>

Au cours de l'exercice 2021, les frais immobiliers se sont élevés à 57,4k€ HT se répartissant comme suit :

<i>(en K€)</i>	12m-2021
Charges immobilières nettes	35,2
Honoraires d'administration de biens	22,2
Autres frais immobiliers	0,0
<b>Total - Frais immobiliers HT</b>	<b>57,4</b>
<b>Total - Frais immobiliers TTC</b>	<b>68,9</b>
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	0,21%
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	0,20%

Les ratios de frais immobiliers réels sont nettement inférieurs aux valeurs maxima figurant dans le prospectus puisque ces plafonds sont de 3,75% TTC de l'Actif Net (en moyenne sur les 3 prochaines années) et de 2,00% TTC de la valeur globale des Actifs d'Investissement (en moyenne sur les 3 prochaines années).

En outre, 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

<sup>15</sup> Commissaire aux comptes, expert-comptable, secrétariat juridique, dépositaire, expert immobilier

<sup>16</sup> Montant maximal applicable si la valeur globale des Actifs d'Investissement est inférieure à 50m€. Au-delà de 50m€, le ratio maximal applicable est de 0,3% HT de la valeur globale des Actifs d'Investissement

annuellement par le FIA ne dépassent pas 0,20% HT de la valeur des Actifs d'Investissement au 31/12/N. Au titre de l'exercice 2021, ce ratio s'élevait à 0,07% (vs 0,05% en 2020).

En l'absence d'acquisition d'Actifs Immobiliers, les frais et droits liés aux investissements en Actifs Immobiliers (hors commissions de mouvement de 0,5% facturées par la SGP) sont nuls au titre de l'exercice écoulé.

Les frais et droits liés aux investissements en Actifs Immobiliers Financiers et en Actifs Financiers (hors commissions de mouvement de 0,5% facturées par la SGP) se sont élevés à 31,9k€ TTC, correspondant à un ratio conforme aux engagements pris par Lafayette Pierre dans son prospectus (i.e. maximum de 0,6% TTC des investissements).

Au cours de l'exercice 2021, les commissions d'investissement facturées par la SGP se sont élevées à 20,7k€ TTC soit 0,6% TTC du montant total des investissements annuels réalisés, i.e. un ratio conforme aux engagements pris par Lafayette Pierre dans son prospectus.

#### IV-4 Etat des souscriptions et des rachats au cours de l'exercice

Suite à la transformation de Lafayette Pierre en OPPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le nombre d'actions en circulation est désormais décimalisé au cent-millième. Le nombre d'actions nouvelles émises en conséquence des nouvelles souscriptions est donc déterminé en divisant le montant net de la souscription par la Valeur Liquidative de référence et en effectuant une troncature au cent-millième.

L'évolution du nombre d'actions Lafayette Pierre est résumée dans le tableau ci-dessous :

Nombre d'actions en circulation au 31/12/2020	1.924,85112
+ Nombre d'actions souscrites en 2021	0,00000
- Nombre d'actions annulées en 2021	0,00000
<b>= Nombre d'actions en circulation au 31/12/2021</b>	<b>1.924,85112</b>

Au 31/12/2021, le nombre décimalisé d'actions Lafayette Pierre en circulation s'élève à 1.924,85112. Compte tenu des souscriptions enregistrées au 31/12/2021 et de la valeur liquidative au 31/12/2021, le nombre décimalisé d'actions Lafayette Pierre en circulation a été porté à 1.954,15772 au 01/01/2022.

#### IV-5 Détermination de la Valeur Liquidative

Sur la base des comptes au 31/12/2021 de Lafayette Pierre, la Valeur Liquidative de l'action Lafayette Pierre au 31/12/2021 s'élève à 16.945€ :

<i>(en K€ sauf valeur par action en euros)</i>	<b>31/12/2021</b>
Valeur des Actifs Immobiliers	34 082
Valeur des Actifs Immobiliers Financiers	12
<b>Valeur des Actifs d'Investissement (a)</b>	<b>34 095</b>
Dette financière nette et assimilés (b)	(1 343)
Autres actifs / (Autres passifs) (c)	(135)
<b>Valeur liquidative (d) = (a) + (b) + (c)</b>	<b>32 617</b>
Nombre d'actions en fin d'exercice	1 925
<b>Valeur liquidative / action (€)</b>	<b>16 945</b>

Cette valeur liquidative par action au 31/12/2021 extériorise une performance annuelle de +8,53% qui s'analyse comme suit :

<i>(en euros par action sauf l'indicateur de performance annuelle)</i>	VL de référence
VL au 31/12/2020	15.917,58 €
Dividendes de la période	330 €
VL au 31/12/2021	16.944,98 €
<b>Performance annuelle</b>	<b>+8,53%</b>

Sur une base pluriannuelle, la valeur liquidative de Lafayette Pierre au 31/12/2021 se compare à trois valeurs liquidatives distinctes :

1. La Valeur Liquidative de référence de 15.500€ qui constitue à la fois (i) le dernier prix de souscription de la SAS Lafayette Pierre préalablement à sa transformation en OPPCI et (ii) l'indicateur de référence de performance de l'OPPCI pour la société de gestion puisque c'est par rapport à ce prix de 15.500€ que les analyses de surperformance/ sous-performance sont calculées.
2. La Valeur Liquidative comptable au 01/01/2019 i.e. déterminée sur la base des agrégats comptables de l'OPPCI à cette date soit 15.923€
3. La Valeur Liquidative économique au 01/01/2019 soit 15.285€. En effet, 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)<sup>17</sup>.

En fonction de la valeur de référence utilisée, le TRI de Lafayette Pierre peut donc se décliner ainsi :

<i>(en euros par action sauf l'indicateur de performance annuelle)</i>	VL de référence	VL comptable au 01/01/2019	VL économique au 01/01/2019
Valeur de départ	15.500 €	15.923 €	15.285 €
Valeur d'arrivée	16.945 €	16.945 €	16.945 €
Dividendes de la période	950 €	950 €	950 €
<b>TRI</b>	<b>5,04%</b>	<b>4,08%</b>	<b>5,55%</b>

Quelle que fût la qualité de la performance de Lafayette Pierre dans son format de SAS à capital variable entre 2013 et 2019, la transformation juridique et fiscale intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2019 interdit de présenter dans le rapport annuel de gestion la performance pluriannuelle du fonds d'investissement.

<sup>17</sup> Comme indiqué dans le rapport annuel 2019, 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).

## IV-6 Politique de distribution de l'OPPCI Lafayette Pierre

Au cours de l'année écoulée, Lafayette Pierre a procédé au versement de deux acomptes sur dividende au titre de l'exercice 2021 :

- Un premier acompte de 165 € par action versé en avril 2021
- Un second acompte de 165 € par action versé en septembre 2021

Lafayette Pierre a ainsi procédé au versement de 635.201 € à ses actionnaires, ce qui se compare à une obligation de distribution fiscale de 711.237 € au titre de l'exercice 2021. En conséquence, un solde minimum de 76.036 € doit être versé au titre de l'exercice 2021.

En conséquence, le montant versé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 sera la somme de deux composantes :

- Un montant de 90.000 € (soit 46,05565 € par action en circulation) au titre du solde des obligations de distribution pour l'exercice 2021, sous réserve de l'approbation de la résolution correspondante par l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de Lafayette Pierre,
- Un montant de 251.978 € (soit 128,94435 € par action en circulation) à titre d'acompte sur le dividende versé au titre de l'exercice 2022.

Sous réserve de la décision de l'assemblée générale, chaque actionnaire percevra donc au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 un revenu de 175,00000 € par action détenue à la date de distribution.

Dans un contexte économique et géopolitique qui demeure incertain, Lafayette Gestion, agissant en tant que société de gestion de l'OPPCI Lafayette Pierre, entend maintenir sa politique de distribution en procédant en septembre 2022 au versement d'un deuxième acompte sur le résultat de l'exercice 2022. Lafayette Gestion projette de fixer le montant unitaire de ce second acompte à 175 € par action. Sur la base de la valeur liquidative au 31/12/2021, cette politique de distribution correspondrait à un rendement cash de 2,07%.

Compte tenu du changement de statut juridique et fiscal intervenu au 1<sup>er</sup> janvier 2019, les politiques de distribution qui prévalaient préalablement ne sont plus adaptées aux contraintes propres à l'OPPCI, ce qui rend non pertinente la présentation d'un historique de distribution au-delà de 3 exercices.

Exercice clos le	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Montant distribué par action	376,05564 €	320,00000 €	300,00000 €
Dont acompte	330,00000 €	320,00000 €	300,00000 €
Dont solde	46,05564 €	0,00000 €	0,00000 €

## V- Modalités d'organisation de la gouvernance de Lafayette Pierre

---

### V-1 Organisation générale du FIA Lafayette Pierre

Jusqu'au 31 décembre 2018, Lafayette Pierre était une société par actions simplifiée de droit commun dotée d'un Président statutaire, la société Lafayette Gestion, investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom du FIA. Elle exerçait ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue aux assemblées d'actionnaires.

Suite à l'agrément obtenu en date du 21 décembre 2018 et à l'assemblée générale extraordinaire du 28 décembre 2018, Lafayette Pierre a opté pour le régime des Organismes Professionnels de Placement Collectif en Immobilier sous la forme d'une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière et à Capital Variable (SPPPICAV). Conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts de la SPPPICAV Lafayette Pierre, Lafayette Gestion a été désignée comme société de gestion statutaire, sans limitation de durée. Elle exerce les fonctions de Président de la SPPPICAV conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, au Prospectus agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts de Lafayette Pierre.

Conformément aux règles précisées dans le cadre de son agrément en tant que société de gestion, le processus de gestion et de contrôle au sein de Lafayette Gestion s'articule autour de deux comités : un comité d'investissement et un comité des risques et des contrôles.

Le Comité d'Investissement assiste le Président de Lafayette Gestion dans le suivi de la stratégie d'investissement et de cession de Lafayette Pierre.

Le Comité des Risques et des Contrôles a pour mission générale d'assister le Président de Lafayette Gestion dans le suivi et la maîtrise des risques financiers d'une part et d'autre part de faire un point détaillé et régulier sur les dispositifs opérationnels, de conformité/contrôle interne et de contrôle périodique, les risques éventuels de non-conformité, leurs plans d'actions et recommandations.

### V-2 La gestion des risques

#### V-2-1 Facteurs de risque et niveau de risque du véhicule

La liste des facteurs de risque auxquels est exposé l'investisseur en actions de l'OPPCI Lafayette Pierre figure à la section 3.4 du Prospectus.

Tout actionnaire et tout investisseur potentiel est invité à en faire une lecture attentive. Les principaux facteurs de risque sont néanmoins rappelés ci-après :

**Risques en capital** : La SPPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

**Risques liés à l'endettement** : La SPPPICAV pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées à l'Article 3.3.4 du Prospectus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPPICAV mais également les risques de perte.

L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPPICAV, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

## Risques liés à la stratégie d'investissement :

### *a. Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers et d'Actifs Immobiliers Financiers*

Les investissements réalisés par la SPPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers et d'Actifs Immobiliers Financiers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers et des Actifs Immobiliers Financiers détenus par la SPPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers et des Actifs Immobiliers Financiers détenus par la SPPPICAV.

### *b. Risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)*

La SPPPICAV pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la SPPPICAV aux risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs.

Les opérations de développement exposent la SPPPICAV à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non-perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

### *c. Risques liés à la gestion discrétionnaire*

La Société de Gestion va gérer de façon discrétionnaire la SPPPICAV selon les conditions prévues dans les statuts de la SPPPICAV et dans le respect du Prospectus et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la SPPPICAV et à l'intérêt commun des Associés.

Le style de gestion pratiqué par la SPPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPPICAV pourra être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative de la SPPPICAV pourra enregistrer une performance négative.

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de méthode de gestion des risques au sens de l'article L. 533-10-1 du Code monétaire et financier, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, systèmes, données, notations et informations soient erronés.

### *d. Risque de crédit*

La SPPPICAV est susceptible d'investir dans des instruments financiers obligataires ou assimilés admis à la cotation sur un marché réglementé ou organisé. De tels instruments financiers comportent un risque de crédit qui inclut à la fois le risque de défaut et le risque de dégradation de signature pouvant entraîner une baisse de la valeur des actifs. La matérialisation d'un tel risque de crédit serait susceptible d'entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

### *e. Risque de contrepartie*

Le risque de contrepartie qui est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les Actifs Immobiliers Financiers et les Actifs Financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement, peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

### *f. Risque de taux*

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt.

La SPPPICAV pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être contractée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPPPICAV et par voie de conséquence, pourra entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut résulter dans un effet de levier négatif.

*g. Risques liés à la détention d'actions admises à la cotation sur un marché réglementé ou organisé*

La SPPPICAV peut être investie dans des actions cotées de sociétés foncières. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives et brutales de cours qui ont une incidence directe sur l'évolution de la Valeur Liquidative. Ce risque actions est aussi lié au risque des sociétés de petites ou moyennes capitalisations. Sur les marchés des sociétés de petites ou de moyennes capitalisations (*small cap/mid cap*), le volume des titres cotés est relativement réduit. En cas de problème lié à une faible liquidité de ces titres, ces marchés peuvent présenter des variations négatives davantage marquées à la baisse et plus rapides que sur les marchés de grandes capitalisations. Ainsi, en particulier en période de forte volatilité des marchés actions, si la SPPPICAV est investie sur les marchés actions, la Valeur Liquidative pourrait fluctuer de façon importante à la hausse comme à la baisse.

*h. Risques liés à la concentration initiale du portefeuille*

Pendant sa phase de montée en puissance, la SPPPICAV peut être exposée à un nombre restreint d'Actifs Immobiliers, d'Actifs Immobiliers Financiers et/ou d'Actifs Financiers. Pendant cette phase initiale, une baisse de la valeur de ces actifs aurait un impact négatif très significatif sur la valeur globale du portefeuille de la SPPPICAV et donc sur la Valeur Liquidative.

*i. Risques liés aux contrats financiers*

La SPPPICAV pourra avoir recours à des contrats financiers aux fins de couverture, afin de réaliser l'objectif de gestion. Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant ainsi pas de protéger la SPPPICAV complètement contre une baisse de la valeur de l'actif couvert. La Valeur Liquidative de la SPPPICAV pourrait dès lors en être affectée. Les produits dérivés utilisés peuvent avoir une faible liquidité. La résiliation d'un produit dérivé pour quelque raison que ce soit peut affecter négativement la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

*j. Risque de liquidité*

Il s'agit du risque résultant de la difficulté d'acheter, de vendre ou de valoriser un Actif Immobilier ou un titre à sa juste valeur du fait d'un manque d'acheteurs ou de vendeurs. La survenance de ce risque pourrait faire baisser la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. Le risque de liquidité mesure notamment la difficulté que pourrait avoir la SPPPICAV à céder des Actifs Immobiliers dans un délai court pour faire face à des demandes de rachat présentées par des Associés. L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'impératif de liquidité auquel est soumise la SPPPICAV peut la conduire à céder des Actifs Immobiliers à tout moment en fonction des souscriptions et des rachats enregistrés. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SPPPICAV si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier.

En cas de dissolution de la SPPPICAV, la cession des Actifs Immobiliers encore détenus par la SPPPICAV devra intervenir rapidement pour permettre de désintéresser à brève échéance les Associés. Le contexte de telles cessions pourra affecter significativement la rentabilité globale des investissements et, par conséquent, la Valeur Liquidative.

## Risques liés aux enjeux de durabilité :

### *a. Risques physiques liés au changement climatique*

Les risques physiques extrêmes ont un impact à moyen-terme sur l'investissement immobilier. Ils se matérialisent par des catastrophes naturelles qui augmentent en fréquence et en intensité (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vague de chaleur, de froid). Ces phénomènes amplifient l'usure du bâtiment et peuvent causer des dommages structurels au patrimoine immobilier détenu par la société. Les risques physiques, extrêmes ou chroniques, peuvent induire une perte de valeur et de rentabilité sur l'actif immobilier du fait de coûts opérationnels, de coûts liés aux travaux, et de pertes de loyers due à une augmentation de la vacance locative. Les risques physiques chroniques ont un impact à plus long terme et peuvent se traduire par des phénomènes irréversibles d'augmentation des températures ou de montée des eaux. Ces facteurs fragilisent l'attractivité d'un bâtiment localisé dans un tel environnement, tant au niveau du confort des utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.

### *b. Risques liés à la perte de biodiversité*

Le bâtiment peut avoir un impact négatif sur la biodiversité. Un bâtiment construit peut modifier le fonctionnement de l'écosystème local et fragiliser les continuités écologiques terrestres et aquatiques au travers de l'artificialisation des sols. La perte de biodiversité peut rendre nécessaire la réalisation de travaux afin d'y remédier, se traduisant par un impact négatif sur la valeur de l'immeuble tant à la commercialisation qu'à la revente.

### *c. Risques de transition liés aux évolutions induites du cadre réglementaire*

La transition écologique permet de renforcer et d'approfondir le cadre réglementaire sur différents objectifs environnementaux : l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution ou encore la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes. L'évolution du cadre réglementaire peut entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds, l'industrie immobilière étant exposée aux enjeux climatiques en contribuant notamment à l'émission de gaz à effet de serre. Toute nouvelle réglementation environnementale peut conduire la SPPPICAV à engager une dépense directe ou indirecte dans le cadre d'une mise en conformité, notamment au travers des travaux ou des nouvelles prestations induites par ces évolutions, qui visent à plus de sobriété et de d'efficacité environnementale. Toutes ces dépenses, pourraient, le cas échéant, diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur. En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

### *d. Risques de contentieux et de responsabilité liés aux facteurs environnementaux*

Le risque d'atteinte à la réputation de la société de gestion est majeur en cas de non-respect de la réglementation environnementale.

### *e. Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement*

À ce jour, les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. La SPPPICAV a été constituée dans le but d'acquérir un patrimoine immobilier locatif conforme à sa politique d'investissement. Dans l'exécution de cette politique, la société de gestion peut diligenter des audits techniques et environnementaux dont les résultats sont pris en compte dans le cadre de la décision d'investissement et peuvent, en cas de non-conformités graves, remettre en question le projet d'acquisition concerné.

### Risques liés à la liquidité des actions Lafayette Pierre :

Il est recommandé à tout investisseur qui envisage de souscrire ou d'acquérir des Actions de la SPPPICAV de lire attentivement les règles relatives à la liquidité de ces instruments.

#### *a. Risques liés au plafonnement des rachats*

La liquidité d'un Associé demandant un rachat de ses Actions pourrait être fortement réduite ou reportée à un trimestre ultérieur dans l'hypothèse où les demandes de rachat reçues au sein d'un même trimestre représenteraient :

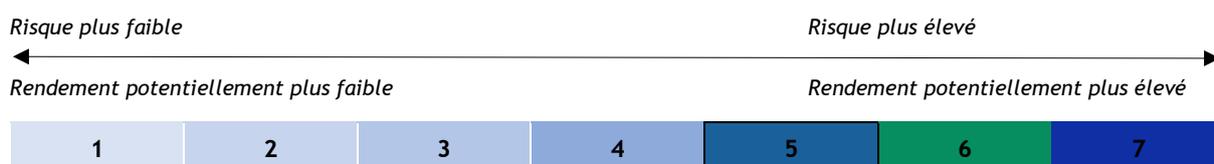
- au cours d'une période de deux (2) ans à compter de la fin de la Période de Blocage, plus de 1,25 % du Nombre Total d'Actions à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative considérée ; puis
- à l'issue de la période de deux (2) ans mentionnée au tiret précédent, plus de 2,5 % du Nombre Total d'Actions à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative considérée.

#### *b. Risques liés au calendrier d'exécution des ordres de rachat*

Toute demande de rachat des Actions de la SPPPICAV est prise en compte à la Date de Centralisation des Rachats. Elle est exécutée sur la première Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative qui suit l'expiration d'un Délai de Préavis de trois (3) mois à compter de la Date de Centralisation des Rachats, sauf si la trésorerie de la SPPPICAV permet à la Société de Gestion de procéder, dans le respect du principe de traitement équitable entre les Associés, au rachat à l'une des Dates d'Etablissement de la Valeur Liquidative comprises entre la Date de Centralisation des Rachats concernée et l'expiration du Délai de Préavis.

Il résulte de ces modalités d'exercice du rachat qu'un investisseur adressant à la Société de Gestion une demande de rachat des Actions au cours du trimestre N peut ne bénéficier de sa liquidité qu'au cours du trimestre (N+3) et ce, sous réserve des risques de réduction partielle liés au mécanisme de plafonnement des demandes de rachat d'Actions.

La prise en compte de l'ensemble des facteurs susmentionnés conduit Lafayette Gestion à positionner l'indicateur synthétique de risque et de rendement de l'OPPCI Lafayette Pierre à 5 sur une échelle allant de 1 à 7. La catégorie de risque n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.



### V-2-2 Règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Lafayette Gestion est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité et celles des associations professionnelles dont elle est membre (ASPIM).

Le contrôle interne est en premier lieu assuré par les opérationnels de Lafayette Gestion qui dans le cadre de leurs activités commerciales, financières et administratives effectuent des contrôles directs sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables.

Le Directeur Général de Lafayette Gestion assure la fonction de Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et a délégué cette fonction à un prestataire externe : le cabinet 2AM qui assure, sous la supervision du RCCI, les missions dévolues au contrôle permanent et au contrôle

périodique de Lafayette Gestion. Ces missions incluent notamment de s'assurer du respect de la conformité des activités de la société de gestion i.e. le respect des dispositions législatives et réglementaires et des normes professionnelles, en particulier eu égard aux thématiques suivants : primauté du respect de l'intérêt du client, prévention du blanchiment des capitaux et de la lutte contre le financement du terrorisme, prévention et gestion des conflits d'intérêts, respect des règles d'éthique.

Le dispositif de contrôle du FIA Lafayette Pierre repose également sur la mission de contrôle des comptes assuré par le commissaire aux comptes titulaire : le Cabinet Foucault dont le siège social se trouve 99, avenue du Roule à Neuilly-sur-Seine.

### V-2-3 La gestion des risques

Conformément à la recommandation AMF n°2012-19, lorsque la SGP met uniquement en œuvre des stratégies utilisant des instruments simples, elle n'a pas besoin de mettre en place une fonction permanente de gestion des risques indépendante des unités opérationnelles. Le dispositif de gestion des risques peut ainsi reposer sur l'équipe de gestion. A cette fin, l'équipe de gestion a mis en place une batterie d'indicateurs (KRI<sup>18</sup>) lui permettant de suivre semestriellement l'évolution des différents risques. Les KRI semestriels sont examinés dans le cadre des réunions du Comité des Risques et des Contrôles :

- mesure de la dispersion du portefeuille,
- mesure de la dispersion de la base locative,
- ratio d'endettement (LTV),
- stress tests sur les niveaux de taux d'intérêt,
- ratio de couverture des échéances de liquidité des investisseurs par la trésorerie du FIA,
- etc.

### V-3 Conventions réglementées

Au cours de l'exercice écoulé, les conventions conclues et autorisées antérieurement se sont poursuivies normalement, notamment la convention de gestion conclue entre la société LAFAYETTE GESTION et la société LAFAYETTE PIERRE en date du 28/12/2018, dont nous vous rappelons les principales caractéristiques :

**Objet** : Définition des missions de la société LAFAYETTE GESTION, en qualité de société de gestion de l'OPPCI LAFAYETTE PIERRE et détermination de la rémunération correspondante.

**Durée** : jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2033.

**Rémunération** :

- **Commission de Gestion** : due au titre de la gestion stratégique des actifs et de l'administration de la Société, dont le montant est égal à 0,8% HT de la valeur hors droits des Actifs Immobiliers, des Actifs Immobiliers Financiers et des Actifs Financiers de la SPPICAV (tels que ces termes sont définis dans le Prospectus agréé par l'AMF). Cette commission est due en quatre fractions au premier jour de chaque trimestre par application d'un taux de commission de 0,20% HT (zéro virgule vingt pour cent hors taxes) à la valeur de marché des Actifs au dernier jour du trimestre précédent.
- **Commission d'Investissement** : due au titre des opérations d'investissement réalisées par la SPPICAV dont le montant est égal à 0,5% de la valeur hors droits, hors taxes des investissements en Actifs Immobiliers, en Actifs Immobiliers Financiers et en Actifs Financiers. Cette commission est due à chaque transaction.
- **Commission de Surperformance** : égale à un montant de vingt (20) % hors taxes de la surperformance de la SPPICAV si le TRI réalisé sur une période de quinze (15) ans à compter du 01/01/2019 est supérieure à l'objectif de six (6) %. Elle permet à la SGP de prélever une

---

<sup>18</sup> Key Risk Indicators

commission correspondant à 20% hors taxes de la surperformance de l'action Lafayette Pierre au-delà d'un TRI annuel de 6,0% sur les 15 prochaines années. Cette commission de surperformance sera (le cas échéant) provisionnée à chaque arrêté trimestriel mais ne sera payée que si l'objectif de TRI est dépassé au terme des quinze années ; aucune commission de surperformance n'étant payée avant fin 2033. Le détail du calcul de la commission de surperformance est fourni en section 5.5 du Prospectus. A titre d'exemple, si le TRI annuel de Lafayette Pierre d'ici au 31/12/2033 s'élève avant commission de surperformance à 7,0%, la SGP prélèvera une commission correspondant à 20% hors taxes de la performance excédant 6,0%, ramenant ainsi le TRI investisseur de 7,0% à 6,8%.

## VI- Perspectives

---

Alors même que l'année 2022 s'était engagée avec l'espoir d'une décrue pandémique et de la poursuite d'une reprise dynamique, la guerre en Ukraine et la flambée des cours des matières premières font émerger de nouveaux nuages noirs dans le ciel de la croissance européenne. Pour autant, la prise de conscience des enjeux de souveraineté économique, énergétique et militaire va probablement conduire au lancement de vastes programmes d'investissement en Europe qui sont susceptibles de favoriser une croissance plus endogène dans les années à venir.

Dans ce contexte, le marché immobilier est appelé à poursuivre sa mue pour s'adapter aux mégatendances déjà bien identifiées : développement du e-commerce et du télétravail, poids des dépenses de santé dans le PIB, nécessité de disposer de bâtiments peu énergivores (voire à énergie positive) et mieux adaptés aux nouvelles logiques de mobilité urbaine.

Nos processus d'investissement/désinvestissement et de valorisation des actifs immobiliers vont continuer à tenir compte de ces évolutions de manière plus tangible avec un degré d'exigence accru sur la qualité de la localisation, l'adaptabilité des locaux et le niveau de prix offert en regard des plans d'investissement à moyen terme. Nous demeurons également très attentifs à la remontée des taux d'intérêt à long terme (l'OAT 10 ans étant désormais revenue à un niveau proche/ supérieur à 1,0%) et à leur impact sur les valeurs d'actifs.

C'est avec une conscience aigüe de ces bouleversements que Lafayette Gestion entend saisir les fenêtres d'opportunités qui se font jour tant sur le marché de l'immobilier physique que sur celui de l'immobilier financier.

## VII- Comptes annuels de Lafayette Pierre

Les comptes annuels au 31/12/2021 de Lafayette Pierre SPPPICAV ont été approuvés sans réserve par le commissaire aux comptes de votre société, le cabinet Foucault dont le siège social est 229, boulevard Pereire à Paris (75017).

Le rapport général du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 est reproduit en section VIII-3 du présent rapport.

### VII-1-Bilan et compte de résultat de Lafayette Pierre

#### Bilan - Actif

<i>en euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>28 536 471</b>	<b>33 141 991</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	9 590 000	9 530 000
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2°)	1 129 197	1 022 584
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3°)	3 581 354	3 347 721
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4°)	12 315	4 119 027
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°)		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier	14 223 605	15 122 660
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		-
Dépôts		-
Actions et valeurs assimilées		-
Obligations et valeurs assimilées		-
Titres de créances		-
Organisme de placement collectif à capital variable		-
Opérations temporaires sur titres		-
Contrats financiers		-
<b>Créances locataires</b>		<b>7 257</b>
<b>Autres créances</b>	<b>467 324</b>	<b>83 003</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>6 764 745</b>	<b>1 940 392</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>35 768 540</b>	<b>35 172 644</b>

## Bilan - Passif

<i>en euros</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>32 616 571</b>	<b>30 638 962</b>
Capital	28 153 461	24 689 469
Report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	5 949 493	6 544 192
Résultat en instance d'affectation		
Résultat de l'exercice	(851 182)	21 253
Acomptes versés au cours de l'exercice	(635 201)	(615 952)
<b>Provisions</b>	<b>42 268</b>	
<b>Instruments financiers</b>	<b>19 607</b>	<b>38 105</b>
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme	19 607	38 105
<b>Dettes</b>	<b>3 090 094</b>	<b>4 495 577</b>
Dettes envers les établissements de crédit	2 044 828	3 546 203
Dépôts de garantie reçus	43 170	52 874
Autres dettes d'exploitation (1)	1 002 096	896 500
<b>Total du passif</b>	<b>35 768 540</b>	<b>35 172 644</b>

(1) dont 425 286 € d'*exit tax* au 31/12/2021 consécutive à la transformation de la société en OPCI au 1er janvier 2019€

## Compte de résultat

<i>(en euros)</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	551 862	393 494
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	876 959	1 691 548
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		-
<b>TOTAL I</b>	<b>1 428 821</b>	<b>2 085 042</b>
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	230 084	178 077
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	56 428	77 671
<b>TOTAL II</b>	<b>286 512</b>	<b>255 748</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>1 142 309</b>	<b>1 829 294</b>
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		-
Autres produits financiers		-
<b>TOTAL III</b>		<b>-</b>
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		-
Autres charges financières	8 121	4 231
<b>TOTAL IV</b>	<b>8 121</b>	<b>4 231</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	<b>(8 121)</b>	<b>(4 231)</b>
Autres produits (V)	9 991	14 581
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(173 019)	(75 729)
Autres charges (VII)		-
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>971 159</b>	<b>1 763 915</b>
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>TOTAL VIII</b>		
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	1 822 341	1 744 127
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		-
<b>TOTAL IX</b>	<b>1 822 341</b>	<b>1 744 127</b>
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	<b>(1 822 341)</b>	<b>(1 744 127)</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>(851 182)</b>	<b>19 788</b>
Comptes de régularisation (X)		1 465
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>(851 182)</b>	<b>21 253</b>

## VII-2-Annexe aux comptes - Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2014-06 du 02/10/2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI). L'exercice a une durée de 12 mois.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- Image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- Régularité, sincérité,
- Prudence,
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

### Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

#### Valorisation des immeubles construits et acquis :

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits, en s'appuyant sur l'expertise d'un évaluateur immobilier.

Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

#### Immeuble en cours de construction :

Néant

#### Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)

La participation LP1 SAS, détenue à 100%, et la participation LP2 SCI, détenue à 99,90% par Lafayette Pierre sont évaluées à la valeur actuelle (Actif Net Réévalué).

#### Valorisation des avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évaluées à leur valeur nominale.

### Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

#### Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Les dépôts et les instruments financiers non immobiliers sont évalués à la valeur actuelle.

### Mode de comptabilisation des produits

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

### Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien, faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

### Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

Il existe deux types de commissions de souscription : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI. Les commissions non acquises à la SPPICAV pourront être prélevées au profit de la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de la SPPICAV. Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, les commissions de souscription acquises à la SPPICAV sont prélevées afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV lors de la constitution d'actifs immobiliers.

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en compte de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

#### Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.  
Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

#### Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie. Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice. Au 31 décembre 2021, aucune dépréciation sur créances locatives n'a été comptabilisée.

#### Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPCI par une sortie de ressources. Au cours de l'exercice 2021, une provision pour risques de 42.268,25 € au titre de travaux a été comptabilisée.

#### Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés de manière récurrente par l'OPCI sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (taux maximum du prospectus à 2,75% du total de l'actif net TTC par an et 1,50% de la valeur globale des actifs gérés).

La Société de Gestion Lafayette Gestion est rémunérée par une commission de gestion égale à 0,8% HT de la valeur hors droits des actifs immobiliers et financiers (hors liquidités) détenus directement ou indirectement par la Société.

Ces honoraires représentent un montant de 94 020,82 € au titre de l'exercice 2021.

#### Méthode de calcul des frais de gestion variables

La Société de Gestion Lafayette Gestion est rémunérée par une commission d'investissement égale à 0,5% HT des opérations d'investissements réalisées en actifs immobiliers et financiers. Ces honoraires représentent un montant de 17 278,73 € au titre de l'exercice 2021.

La Société de Gestion Lafayette Gestion est également rémunérée par une commission de surperformance égale à 20% HT de la surperformance de la SPPICAV si le TRI réalisé sur une période de 15 ans à compter du 01/01/2019 est supérieure à l'objectif de 6%. Au 31 décembre 2021, aucune commission de surperformance n'a été facturée.

#### Changement de méthode ou de réglementation

Néant.

#### Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant

#### Indication et justification des changements d'estimations et modalités d'application

Néant

#### Indication de la nature des erreurs corrigés au cours de l'exercice

Néant.

### Evénements significatifs sur l'exercice

Le 26 avril 2021, la Société a décidé le versement d'un acompte sur dividendes d'un montant de 317 600,43€.

Le 21 octobre 2021, LP1 SAS a distribué à Lafayette Pierre un acompte sur dividendes d'un montant de 665 000€.

Le 10 septembre 2021, la Société a décidé le versement d'un acompte sur dividendes d'un montant de 317 600,43€.

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers au 31.12.2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

### Endettement

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2021, le solde des dettes envers les établissements de crédits s'établit à 2.044.828 €.

### Information sur les parties liées

La SPPPICAV est liée à :

- la Société de Gestion, Lafayette Gestion en application de la convention de gestion. Les honoraires perçus au titre de cette convention sont détaillés ci-avant dans l'annexe aux états financiers.
- la société d'administration de biens, Hellier du Verneuil SA qui est elle-même contrôlée par une société actionnaire minoritaire (13%) de Lafayette Pierre. La convention d'administration de biens liant Lafayette Pierre et ses filiales à Hellier du Verneuil SA a été conclue à des conditions de marché et a généré des charges à hauteur de 17.416 € en 2021.
- la société LP1 SAS, détenue à 100%, à qui elle accorde une avance en compte courant non rémunérée.
- la société LP2 SCI, détenue à 99,90%, à qui elle accorde une avance en compte courant non rémunérée.

### Engagements sur les immobilisations

Néant

### Evénements postérieurs à la clôture

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

## VII-3 Annexe aux comptes - Evolution de l'actif net

<i>en euros</i>	Exercice clos le 31/12/2021
<b>Actif net au 1<sup>er</sup> janvier 2021</b>	<b>30 638 962</b>
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	
Différences de change	
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	400 246
<i>Différence d'estimation au 31 décembre 2021</i>	6 789 487
<i>Différence d'estimation au 1er janvier 2021</i>	6 389 241
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	3 063 746
<i>Différence d'estimation au 31 décembre 2021</i>	5 345 279
<i>Différence d'estimation au 1er janvier 2021</i>	2 281 533
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	(851 182)
Acomptes versés au cours de l'exercice :	
<i>Sur résultat net<sup>1</sup></i>	(635 201)
<i>Sur cessions d'actifs<sup>1</sup></i>	
Autres éléments <sup>2</sup>	
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>32 616 571</b>

<sup>1</sup> Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.

<sup>2</sup> Frais de constitution

## VII-4 Annexe aux comptes - Compléments d'information

En devise euro

### VII-4.1 Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

#### Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des diff. d'estimation	31/12/2021	Dont frais
Terrains nus	0	0	0	0	0	-
Terrains et constructions	9 530 000	0	0	60 000	9 590 000	
Constructions sur sol d'autrui	0	0	0	0	0	
Autres droits réels	0	0	0	0	0	-
Immeubles en cours de construction	0	0	0	0	0	
Autres	0	0	0	0	0	-
<b>Total</b>	<b>9 530 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>	<b>9 590 000</b>	<b>-</b>
<b>Total frais inclus</b>					<b>9 590 000</b>	

#### Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique au 31 décembre 2021

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
Immeuble Bessières	Bureaux	Paris
Immeuble Lafayette	Bureaux	Paris
Immeuble Jean-Pierre Timbaud	Commerce	Paris

#### Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des alinéas 2° et 3° de l'article L.214-36

Evolution de la valeur actuelle	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Dont Frais
<i>En euros</i>						
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	1 022 583,76			106 612,86	1 129 196,62	
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	3 347 720,76	-		233 633,13	3 581 353,89	
<b>Total</b>	<b>4 370 304,52</b>	<b>-</b>		<b>340 245,99</b>	<b>4 710 550,51</b>	<b>-</b>
<b>Total frais inclus</b>					<b>4 710 550,51</b>	

Les parts et actions des sociétés sont constituées des titres de participations dans LP1 SAS, détenue à 100%, ainsi que des titres de participations dans LP2 SCI, détenue à 99,9% au 31 décembre 2021.

#### Ventilation par secteur d'activité et secteur géographique de la valeur actuelle des parts et actions détenues

Participations	Pourcentage	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI LP2	99,90%	Bureaux	Paris
SAS LP1	100,00%	Commerce	Ile-de-France

## VII-4-2 Autres actifs à caractère immobilier

### Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
Avances en compte courant	14 217 817,31	15 116 872,08
Dépôts et cautionnements versés	5 788,17	5 788,17
Autres créances immobilisées	-	-
<b>Total</b>	<b>14 223 605,48</b>	<b>15 122 660,25</b>

## VII-4-3 Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 4.1. et 4.2.)

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif brut	% de l'actif net
<b>Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4°</b>			<b>12 315,00</b>	<b>0,03%</b>	<b>0,04%</b>
Actions Gecina	100	EUR	12 315,00	0,03%	0,04%
<b>Organismes de placement collectif immobilier art. L.214-36 5°</b>					
Néant				0,00%	0,00%
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			<b>6 764 745,42</b>	<b>15,88%</b>	<b>20,74%</b>
Dépôts					
Banques		EUR	6 764 745,42	15,88%	20,74%
Actions et valeurs assimilées					
Néant				0,00%	0,00%
Obligations et valeurs assimilées					
Néant				0,00%	0,00%
Titres de créances					
Néant				0,00%	0,00%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières					
Néant				0,00%	0,00%
Opérations temporaires de titres					
A l'actif :				0,00%	0,00%
Néant				0,00%	0,00%
Au passif :				0,00%	0,00%
Néant				0,00%	0,00%
Instruments financiers à terme					
A l'actif				0,00%	0,00%
Néant				0,00%	0,00%
Au passif :				(0,00%)	(0,00%)
SWAP LCL 0,66%	1	EUR		(0,00%)	(0,00%)
<b>Total de l'inventaire des autres actifs</b>			<b>6 777 060,42</b>	<b>15,91%</b>	<b>20,78%</b>
<i>Rappel de l'actif brut</i>			<i>42 588 494,86</i>		
<i>Rappel de l'actif net</i>			<i>32 616 570,84</i>		

## VII-4-4 Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
Créances locataires		
Créances locataires		1 920,00
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		7 832,26
Dépréciations des créances douteuses		(2 495,66)
<b>Total</b>	-	<b>7 256,60</b>

Evolution des dépréciations	Exercice clos le 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice clos le 31/12/2021
Dépréciation des créances locataires	2 495,66	-	2 495,66	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	8 677,24	12 858,37
Syndics		
Autres débiteurs	447 801,38	56 559,07
Charges constatées d'avance	10 845,38	13 585,74
<b>Total</b>	<b>467 324,00</b>	<b>83 003,18</b>

## VII-4-5 Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>19</sup>	Frais et commissions acquis à l'OPCI
<i>Souscriptions enregistrées</i>	0,0	-	-
<i>Rachats réalisés</i>	-	-	-
<b>Montants nets</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

L'intégralité du capital souscrit est libéré.

Décomposition du poste au bilan	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
<b>Capital</b>	<b>28 153 460,89</b>	<b>24 689 469,02</b>
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	5 949 493,28	6 544 192,23
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	(851 182,48)	19 787,92
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		1 465,49
Acomptes versés au cours de l'exercice	(635 200,86)	(615 952,36)
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice		
<b>Total des capitaux propres (actif net)</b>	<b>32 616 570,83</b>	<b>30 638 962,30</b>

<sup>19</sup> Hors frais et commissions

## Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques des cinq derniers exercices

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Actif net	32 616 570,84	30 638 962,31	31 405 162,03	20 495 787,71	
Nombre d'actions ordinaires	1 924,85112	1 924,85112	1 918,45632	1 757,00000	
Valeur liquidative unitaire (actions ordinaires)	16 944,98	15 917,58	16 370,02	11 665,22	
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes	-	-	196,99	-	
Distribution unitaire sur résultat	330,00	320,00	103,01	-	
Capitalisation unitaire					

## VII-4-6 Dettes

### Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
Emprunts	2 044 828,25	3 546 202,53
Concours bancaires courants		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>2 044 828,25</b>	<b>3 546 202,53</b>
<b>Dépôts de garantie reçus</b>	<b>43 170,42</b>	<b>52 874,04</b>
<b>Avances en compte courant consenties à l'OPCI</b>		
Frais de fonctionnement et de gestion à payer		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	51 239,99	45 607,03
Etat et autres collectivités *	430 032,13	850 893,13
Autres créditeurs **	520 823,42	
Produits constatés d'avance		
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>1 002 095,54</b>	<b>896 500,16</b>

\* Dont dette d'exit tax restant due au 31 décembre 2021 de 425 286 €

### Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

	Jusqu'à 1 an	[ 1 - 5 ans ]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNTS AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>				
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	206 875,00	892 450,00	939 150,00	2 038 475,00
Emprunts "in fine"				
<b>Total</b>	<b>206 875,00</b>	<b>892 450,00</b>	<b>939 150,00</b>	<b>2 038 475,00</b>
<b>COMPTES COURANTS</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
<b>Total</b>	<b>206 875,00</b>	<b>892 450,00</b>	<b>939 150,00</b>	<b>2 038 475,00</b>

### Ventilation des emprunts par nature d'actifs

	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
Emprunts immobiliers	2 044 828,25	3 546 202,53
Autres emprunts		

\* en ce compris intérêts courus pour 6 353,25 € au 31 décembre 2021 et 6 641,42 € au 31 décembre 2020 pour les emprunts à caractère immobilier.

## Emprunts à taux fixe

Non applicable.

Emprunt à taux amortissable trimestriellement auprès de LCL dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant nominal initial : 3 200 000 euros
- Date de début : 27/08/2015
- Date de fin : 26/07/2030
- Taux variable Euribor 3 mois + Marge de 1,70%

## VII-4-6 Détail des provisions

	Exercice clos le 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice clos 31/12/2021
Provision pour frais travaux	-	42 268,25	-	42 268,25

## VII-4-7 Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	
Produits immobiliers	
Loyers	376 411,12
Charges facturées (remboursement de charges)	172 954,93
Autres revenus immobiliers	2 495,66
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	876 959,33
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	
<b>Total</b>	<b>1 428 821,04</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	172 954,93
Charges d'entretien courant	(3 886,66)
Charges de gros entretien	
Charges de renouvellement et de remplacement	
Autres charges immobilières	
<i>Charges locatives non récupérées</i>	
<i>Charges locatives sur locaux vacants</i>	
<i>Primes d'assurance non récupérées</i>	1 332,23
Autres	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	
<i>Honoraires des experts immobiliers</i>	
<i>Honoraires divers (Administrateurs de biens, avocats, huissiers...)</i>	17 415,56
<i>Frais bancaires</i>	
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	
<i>Dotations aux dépréciations des créances locataires</i>	
<i>Autres charges</i>	42 268,25
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	56 427,99
<b>Total</b>	<b>286 512,30</b>

## VII-4-8 Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	-
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
<i>Produits sur dépôts</i>	-
<i>Produits sur actions et valeurs assimilées</i>	-
<i>Produits sur obligations et valeurs assimilées</i>	-
<i>Produits sur titres de créance</i>	-
<i>Produits sur organismes de placement collectifs</i>	-
<i>Produits sur opérations temporaires de titres</i>	-
<i>Produits sur instruments financiers à terme</i>	-
Autres produits financiers	-
<b>Total</b>	<b>-</b>
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
<i>Charges sur instruments financiers à terme</i>	
<i>Charges sur dettes financières</i>	
<i>Charges sur opérations temporaires de titres</i>	-
<i>Agios</i>	-
<i>Autres charges financières</i>	8 121,01
<b>Total</b>	<b>8 121,01</b>

## VII-4-9 Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	
Produits divers de gestion	9 990,50
<b>Total</b>	<b>9 990,50</b>
Autres charges	
Autres	
Frais de gestion et de fonctionnement	173 019,31
<b>Total</b>	<b>173 019,31</b>

## VII-4-10 Frais de gestion

Frais de gestion et de fonctionnement	Situation 31/12/2021		Situation 31/12/2020	
	Montant	% Actif net moyen	Montant	% Actif net moyen
Commission société de gestion	94 020,81	0,2928%	114 253,84	0,4008%
Provision sur commission de surperformance	-	0,0000%	(120 420,14)	(0,4224%)
Commission dépositaire	22 083,50	0,0688%	17 443,05	0,0612%
Honoraires valorisateur/ expert-comptable/ avocats	26 735,79	0,0833%	36 621,14	0,1285%
Honoraires évaluateurs immobiliers	6 900,00	0,0215%	7 000,00	0,0246%
Honoraires commissaire aux comptes	8 270,00	0,0258%	14 120,00	0,0495%
Honoraires divers	0,00	0,0000%	0,00	0,0000%
Frais d'actes et d'enregistrement	1 280,40	0,0040%	50,00	0,0002%
Services bancaires	13 182,30	0,0410%	5 493,38	0,0193%
Autres	546,51	0,0017%	1 168,09	0,0041%
<b>Total</b>	<b>173 019,31</b>	<b>0,5388%</b>	<b>75 729,36</b>	<b>0,2657%</b>

## VII-4-11 Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cession de l'exercice	
<i>en euros</i>			31/12/2021	31/12/2020
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
<b>Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 4°	-	(1 822 341,40)	(1 822 341,40)	(1 744 127,01)
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
<b>Total - Autres actifs à caractère immobilier</b>	-	<b>(1 822 341,40)</b>	<b>(1 822 341,40)</b>	<b>(1 744 127,01)</b>
<b>Total - Actifs à caractère immobilier</b>	-	<b>(1 822 341,40)</b>	<b>(1 822 341,40)</b>	<b>(1 744 127,01)</b>
<b>Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>(1 822 341,40)</b>	<b>(1 822 341,40)</b>	<b>(1 744 127,01)</b>

## VII-4-12 Engagements reçus et donnés

### Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
<b>Engagements reçus</b>	
Néant	
<b>Engagements donnés</b>	
Banque Palatine LP1 3M	3 000 000,00
<b>Engagements réciproques</b>	
SWAP103044266715011000 Swap taux fixe 0,66% contre Euribor 3 mois	1 426 932,50

### Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
<b>Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés</b>	
Néant	
<b>Engagements de gré à gré</b>	
Néant	
<b>Autres engagements</b>	
Néant	

## VII-4-13 Tableau d'affectation du résultat

	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
Résultat net	971 158,92	1 763 914,93
Régularisation du résultat net	-	130 635,24
Résultat sur cessions d'actifs	(1 822 341,40)	(1 744 127,01)
Régularisation des cessions d'actifs	-	(129 169,75)
Acomptes versés au titre de l'exercice	(635 200,86)	(614 929,19)
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		(1 023,17)
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>(1 486 383,34)</b>	<b>(594 698,95)</b>
Report des résultats nets	2 347 680,93	1 198 695,19
Report des plus-values nettes	3 541 287,33	5 285 414,34
Régularisation sur les comptes de report	60 525,03	60 082,71
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>5 949 493,29</b>	<b>6 544 192,24</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>4 463 109,95</b>	<b>5 949 493,29</b>
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		(594 698,95)
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>(594 698,95)</b>

\* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

## VII-4-14 Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Dates de paiement	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
En euros						
Acompte n° 1 - PV du 26/04/2021	317 600,43	-	-	-	317 600,43	165,00000
Acompte n° 2 - PV du 10/09/2021	317 600,43	-	-	-	317 600,43	165,00000
<b>Total - Acomptes</b>	<b>635 200,86</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>635 200,86</b>	<b>330,00000</b>

## VII-4-15 Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détenion
FILIALES (plus de 50%)					
SAS LP1	3 581 353,88	1 900 000,00	889 033,10	3 305 085,55	100,00%
SCI LP2	1 130 326,94	10 000,00	(572 298,20)	(562 298,20)	99,90%
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
NEANT	-				
<b>Total</b>	<b>-</b>				

# VIII Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire du 21 avril 2022

---

## VIII-1 Ordre du jour de l'assemblée

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la Loi et aux statuts, nous vous avons convoqués en assemblée générale ordinaire et extraordinaire aux fins de statuer sur l'ordre du jour suivant :

### Assemblée Générale Ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus au Président ;
2. Affectation du résultat de l'exercice ;
3. Approbation de la Valeur Liquidative par action de la Société ;
4. Approbation des conventions règlementées visées à l'article L.227-10 du Code de commerce
5. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Nous vous invitons à consulter le détail des résolutions soumises à votre assemblée qui figurent sur un feuillet séparé joint au présent rapport.

## VIII-2 Rapport du Président sur les questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 21 avril 2022 sur les opérations de l'exercice 2021

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons convoqués en assemblée générale ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de la société Lafayette Pierre (la « Société ») au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2021, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

### VIII-2-1 Activité de la Société et présentation des comptes

Situation, évènements significatifs et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice :

Nous vous renvoyons à cette fin aux sections IV-1 et IV-3-1 du présent rapport annuel de gestion.

Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice :

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. La Société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Par ailleurs, les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux états sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'économie mondiale. Au niveau de la Société, aucune exposition n'a été détectée à ce jour. Cependant, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité de ses actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

#### Activités en matière de recherche et développement :

Nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

#### Evolution prévisible et perspectives d'avenir :

Nous vous renvoyons à la section VI - « Perspectives » du présent rapport annuel.

#### Sociétés contrôlées, filiales et participations

Nous vous rappelons qu'à la clôture de l'exercice, notre Société détenait les filiales suivantes au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce (détention de plus de 50% du capital) :

##### **LP1**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 €  
Dont le siège social est situé au 51 bis, rue de Miromesnil à PARIS (8<sup>ème</sup>),  
Immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 842 764 136  
Nombre de droits sociaux détenus : 10.000  
Pourcentage de détention : 100%

Cette société est contrôlée par la Société (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce) et a été constituée par celle-ci le 21 septembre 2018.

##### **SCI LP2**

Société civile immobilière au capital de 10.000 €  
Dont le siège social est situé au 51 bis, rue de Miromesnil à PARIS (8<sup>ème</sup>),  
Immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 889 030 599  
Nombre de de droits sociaux détenus : 9.990  
Pourcentage de détention : 99,90%

Cette société est contrôlée par la Société (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce) et a été constituée par celle-ci le 15 septembre 2020.

Par ailleurs, nous vous précisons :

- qu'au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas pris de participation au sens des articles L.233-6 et L.247-1, I-1° du Code de commerce (participation dans une société ayant son siège social sur le territoire de la République Française représentant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers, des deux tiers ou de la moitié du capital de cette société) ; et
- qu'à la clôture de l'exercice écoulé, la Société ne détenait pas de participations au sens de l'article L.233-2 du Code de commerce (détention dans une société d'une fraction du capital comprise entre 10 et 50 %).

Les éléments relatifs à l'activité et aux résultats des filiales sont rappelés en section VII-4-15 du présent document.

#### Présentation des comptes de l'exercice :

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes comptables sont présentées en section VII.2 des présentes.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la Société a réalisé des produits de l'activité immobilière pour un montant total de 1.428.821 € contre 2.085.042 € au titre de l'exercice précédent.

Les charges de l'activité immobilière se sont élevées à 286.512 € contre 255.748 € au titre de l'exercice précédent. Il en résulte que le résultat de l'activité immobilière ressort à 1.142.309 € contre 1.829.294 € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat sur opérations financières ressort à (-8.121 €) alors qu'il était négatif de (-4.231 €) au titre de l'exercice précédent.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 173.019 € contre 75.729 € au titre de l'exercice précédent

Compte tenu d'un montant d'autres produits de 9.991 €, le résultat net (au sens de l'article L.214-51 du Code monétaire et financier) s'établit 971.159 € alors qu'il s'élevait à 1.763.915 € lors de l'exercice précédent.

Le résultat sur cessions d'actifs est de (-1.822.341 €) alors qu'il ressortait à un montant de (-1.744.127 €) au titre de l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice avant comptes de régularisation qui correspond à la somme du résultat net et du résultat sur cessions d'actifs ressort ainsi à un (-851.182 €) contre 19.788 € au titre de l'exercice précédent.

Le montant des comptes de régularisation au titre de l'exercice 2021 est nul contre 1.465 € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice après comptes de régularisation s'établit en conséquence à (-851.182 €) contre 21.253 € lors de l'exercice précédent.

## VIII-2-2 Approbation des comptes et affectation du résultat

Nous vous demandons d'approuver les comptes tels que nous vous les avons présentés, faisant apparaître une perte de 851.182 € et de nous donner quitus pour notre gestion au cours de l'exercice écoulé.

Le montant des sommes distribuables se décompose comme suit, conformément à l'article L.214-69 du Code monétaire et financier et à l'article 28 des statuts :

- résultat net (déterminé conformément à l'article L.214-51 du Code monétaire et financier) : 971.158,92 € ;
- régularisation du résultat net : 0 € ;
- résultat sur cession d'actifs : (-1.822.341,40 €) ;
- régularisation sur cession d'actifs : 0 € ;
- report des résultats nets : 2.347.680,93 € ;
- report des plus-values nettes : 3.541.287,33 €
- régularisation sur les comptes de report : 60.525,03 € ;

**Soit un total des sommes distribuables de : 5.098.310,81 €.**

Nous vous proposons d'affecter ce montant de sommes distribuables de la manière suivante :

- A titre de distribution de dividendes : 725.200,86 €, étant précisé qu'un montant de 635.200,86 € a déjà été distribué sous forme d'acomptes sur dividende au titre de l'exercice 2021. Compte tenu des acomptes déjà versés, la distribution unitaire au titre de l'exercice 2021 s'élève à 376,05564 €<sup>20</sup>.
- Au compte « Report des résultats nets antérieurs » : 4.373.109,95 €.

---

<sup>20</sup> Soit la somme (i) d'un premier acompte de 165,00000 € versé aux porteurs des 1 924,85112 actions en circulation en avril 2021, (ii) d'un second acompte de 165,00000€ versé aux porteurs des 1 924,85112 actions en circulation en septembre 2021 et (iii) d'un solde de 46,05664 € versé aux porteurs des 1 954,15772 actions en circulation en avril 2022.

### VIII-2-3 Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents :

EXERCICES CLOS LE	REVENUS ELIGIBLES A ABATTEMENT (art. 158 CGI)		REVENUS NON ELIGIBLES A ABATTEMENT (art. 158 CGI)
	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS	
31/12/2020	615.952,36 €	€	€
31/12/2019	575.537,00 €	€	€
31/12/2018	122.504,00 €	€	€

Par ailleurs, nous vous précisons que l'ensemble des revenus distribués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France est soumis au prélèvement forfaitaire unique ou « Flat Tax » de 30 % (CGI art. 200A,1) ou, sur option, à l'imposition au barème progressif, après application de l'abattement de 40% stipulé à l'article 158 du Code général des impôts.

### VIII-2-4 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non admises dans les charges déductibles au regard des articles 39-4 du Code général des impôts.

### VIII-2-5 Approbation de la valeur liquidative par action de la Société

Nous vous renvoyons à la section IV-5 - « Détermination de la Valeur Liquidative » du présent rapport annuel de gestion et vous demandons de prendre acte de ce que la valeur liquidative arrêtée sur la base des comptes clos au 31 décembre 2021 s'élève à 32.616.570,84 € soit 16.944,98 € par action.

### VIII-2-6 Conventions réglementées

Nous vous renvoyons aux sections V-3 - « Conventions réglementées » et VIII-4 « Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées » du présent rapport annuel de gestion.

### VIII-2-7 Prêts à moins de deux ans relevant des articles L.511-6, 3bis du Code monétaire et financier

Aucun prêt n'a été consenti par la Société, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant (articles L.511-6, 3 bis et R.511-2.1-1 et suivants du Code monétaire et financier).

Aucune déclaration du Commissaire aux comptes relative à de tels prêts requise par l'article R.511-2.1-3 du Code monétaire et financier n'est par conséquent jointe au présent rapport.

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions correspondantes.

Laurent GUIZE

Président de LAFAYETTE GESTION SAS, elle-même présidente de l'OPPCI LAFAYETTE PIERRE

VIII-3 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice 2021

**LAFAYETTE PIERRE**

**Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière  
à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de société par actions simplifiée  
Capital social initial : 15.813.000 € divisé en 1.757 actions de 9.000 €  
chacune**

**Siège social : 51<sup>bis</sup> rue de Miromesnil - 75008 PARIS**

**S.I.R.E.N. : 437 855 232 - R.C.S. : PARIS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS  
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

Aux associés,

**I - OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV LAFAYETTE PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

**II - FONDEMENT DE L'OPINION**

**Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

**Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de Commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### III - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

#### **Règles comptables applicables aux organismes de placements collectifs en immobilier**

Les règles et méthodes comptables appliquées par votre société sont décrites dans les notes de l'annexe aux comptes annuels. Nous nous sommes assurés du caractère approprié des principes comptables appliqués au regard des dispositions propres aux OPCV définies par le règlement ANC n°2016-06 publié au Journal Officiel le 28 décembre 2016.

#### **Evaluation des actifs immobiliers**

La note « *Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier* » de l'annexe précise que les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base de valeurs d'expertises déterminées par un évaluateur immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures définies par la société, à revoir les informations et les hypothèses retenues pour l'évaluation des immeubles détenus directement par votre société et à apprécier le caractère raisonnable des estimations retenues.

### IV - VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

### V - RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

## VI - RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 7 avril 2022.

Cabinet FOUCAULT

---

Olivier DAUSQUE  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

VIII-4 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

**LAFAYETTE PIERRE**

**Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière  
à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de société par actions simplifiée  
Capital social initial : 15.813.000 € divisé en 1.757 actions de 9.000 €  
chacune**

**Siège social : 51<sup>bis</sup> rue de Miromesnil - 75008 PARIS**

**S.I.R.E.N. : 437 855 232 - R.C.S. : PARIS**

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES  
Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

**CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Paris, le 7 avril 2022.

Cabinet FOUCAULT

Olivier DAUSQUE  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



LAFAYETTE GESTION SAS  
28, boulevard Malesherbes  
75008 PARIS  
[www.lafayette-gestion.fr](http://www.lafayette-gestion.fr)

Lafayette Gestion est une société de gestion indépendante, contrôlée par ses dirigeants et salariés. Elle est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-15000001.

Son dépositaire est CACEIS Bank France. Les travaux d'expertise immobilière sont confiés à Crédit Foncier Expertise.

Toute question ou demande d'information sur Lafayette Pierre peut être adressée à Lafayette Gestion par courrier envoyé à l'adresse ci-dessus ou par mail : [contact@lafayette-gestion.fr](mailto:contact@lafayette-gestion.fr)