

# Rapport annuel de gestion

## **LAFAYETTE PIERRE**

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

**Exercice clos le 31 décembre 2022**

*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 .....	7
II-1 Stratégie d'investissement en Actifs Immobiliers .....	7
II-2 Stratégie d'investissement en Actifs Immobiliers Financiers .....	8
II-3 Stratégie financière et objectifs de TRI .....	8
III- Description de l'évolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice .....	9
III-1 Le marché de l'immobilier d'entreprise en France .....	9
III-1-1 Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise .....	9
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 .....	12
III-2 Le secteur des foncières cotées en France et en Europe .....	14
IV- Synthèse économique au 31 décembre 2022 .....	15
IV-1 Patrimoine de Lafayette Pierre et politique d'investissement .....	15
IV-2 Analyse de la structure financière de l'OPPCI Lafayette Pierre .....	16
IV-3 Analyse des résultats économiques de Lafayette Pierre .....	18
IV-3-1 Analyse des revenus de l'OPPCI : .....	19
IV-3-2 Analyse des frais de l'OPPCI .....	19
IV-4 Etat des souscriptions et des rachats au cours de l'exercice .....	21
IV-5 Détermination de la Valeur Liquidative .....	21
IV-6 Politique de distribution de l'OPPCI Lafayette Pierre .....	22
V- Modalités d'organisation de la gouvernance de Lafayette Pierre .....	23
V-1 Organisation générale du FIA Lafayette Pierre .....	23
V-2 La gestion des risques .....	24
V-2-1 Facteurs de risque et niveau de risque du véhicule .....	24
V-2-2 Règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion .....	28
V-2-3 La gestion des risques .....	28
V-3 Conventions réglementées .....	29
VI- Perspectives .....	29
VII- Comptes annuels de Lafayette Pierre .....	30
VII-1-Bilan et compte de résultat de Lafayette Pierre .....	30
VII-2-Annexe aux comptes - Règles et méthodes comptables .....	33
VII-3 Annexe aux comptes - Evolution de l'actif net .....	36
VII-4 Annexe aux comptes - Compléments d'information .....	37
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° .....	37
VII-4-2 Autres actifs à caractère immobilier .....	38
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.) .....	38

VII-4-4 Décomposition des créances .....	39
VII-4-5 Capitaux propres .....	39
VII-4-6 Dettes.....	40
VII-4-7 Détail des provisions.....	41
VII-4-8 Produits et charges de l'activité immobilière .....	41
VII-4-9 Produits et charges sur opérations financières .....	42
VII-4-10 Autres produits et autres charges .....	42
VII-4-11 Frais de gestion .....	42
VII-4-12 Résultat sur cessions d'actifs.....	43
VII-4-13 Engagements reçus et donnés .....	43
VII-4-14 Tableau d'affectation du résultat .....	44
VII-4-15 Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice .....	44
VII-4-16 Tableau des filiales et participations.....	44
VIII Assemblée Générale ordinaire du 21 avril 2023.....	45
VIII-1 Ordre du jour de l'assemblée.....	45
VIII-2 Rapport du Président sur les questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 21 avril 2023 sur les opérations de l'exercice 2022 .....	45
VIII-2-1 Activité de la Société et présentation des comptes.....	45
VIII-2-2 Approbation des comptes et affectation du résultat.....	47
VIII-2-3 Rappel des dividendes distribués .....	48
VIII-2-4 Dépenses non déductibles fiscalement.....	48
VIII-2-5 Approbation de la valeur liquidative par action de la Société.....	48
VIII-2-6 Conventions réglementées.....	48
VIII-2-7 Prêts à moins de deux ans relevant des articles L.511-6, 3bis et R.511-2.1-1 du CMF...	48
VIII-3 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice 2022 .....	49
VIII-4 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées.....	52

## I- L'édito du Président

---

Chers Associés,

Au terme d'une année marquée par une série de ruptures géopolitiques et économiques majeures, entraînant une grande volatilité sur les marchés, Lafayette Pierre clôture l'exercice 2022 sur une performance de +3,23%, portant ainsi sa performance à +18,7% depuis sa transformation en OPCI. La valeur liquidative au 31/12/2022 s'élève à 17.142,33 €.

Les mutations du secteur immobilier que nous évoquions dans nos rapports annuels 2020 et 2021 continuent de se déployer sous nos yeux. En immobilier de bureau, les entreprises accordent une prime croissante à la centralité et à la qualité des actifs pour attirer leurs collaborateurs lorsque ceux-ci ne sont pas en télétravail. En immobilier de commerce, notamment à Paris, la polarisation s'accroît au profit d'actifs susceptibles de constituer des lieux de destination et de déclenchement d'un acte d'achat (immédiatement en magasin ou ultérieurement en ligne). Enfin, les actifs de santé et de logistique s'établissent comme vecteurs d'investissement recherchés pour lesquels les caractéristiques physiques du site (accessibilité, ergonomie, dimensionnement) constituent des critères décisifs.



Mais ces mutations s'effectuent désormais dans un contexte financier fondamentalement différent : les banques centrales ont sonné la fin de l'ère de l'argent gratuit pour faire face à une résurgence des tensions inflationnistes. Le 28/02/2022, l'Euribor 3 mois était encore ancré en territoire négatif (-0,53%), un an plus tard, il s'élevait à 2,74%. Au cours de la même période, l'OAT 10 ans connaissait une remontée un peu moindre, bien que significative, passant de 0,59% à 3,10%.

Dans ce moment où s'infléchit le paradigme d'investissement, votre équipe de gestion demeure convaincue que le profil immobilier et financier de Lafayette Pierre offre de multiples facteurs de résilience :

- Le patrimoine d'immobilier direct de votre OPCI est situé à 90% dans Paris intra-muros, zone où la tension locative est la plus exacerbée. Il est loué à 100%<sup>1</sup>, dans le cadre de baux à loyers indexés, avec un taux de recouvrement inchangé (100%).
- La moyenne des valeurs métriques ressort autour de 8.000 €/m<sup>2</sup> pour un loyer moyen de 375 €/m<sup>2</sup> HT/HC/an, procurant un rendement global annualisé de 4,7%.
- Face à la remontée des taux d'intérêt, le bilan de Lafayette Pierre affiche un ratio d'endettement net inférieur à 10,0%.

Lafayette Pierre ne subit aucun stress d'endettement face à la hausse des taux d'intérêt et se trouve bien armée pour saisir de nouvelles opportunités, à l'instar de l'achat du centre de dialyse parisien des Buttes-Chaumont dont les conditions d'acquisition et de financement contribueront à la croissance des revenus de votre OPCI en 2023.

---

<sup>1</sup> En dehors de quelques parkings destinés à la vente

Compte tenu du paiement de la dernière échéance d'*exit tax* de l'OPPCI qui pesait jusqu'à présent sur les cash-flow annuels à hauteur de 425 k€<sup>2</sup>, de l'amélioration des loyers indexés et de la baisse de l'endettement (calé jusqu'en 2032), nous attendons une amélioration sensible du cash-flow courant après service de la dette.

En conséquence, nous envisageons de rehausser le dividende 2023 à 450 € par action (+28,6%) au travers d'un premier acompte de 200 € par action en avril 2023, puis, si l'environnement économique ne se dégrade pas, d'un second acompte de 250 € en septembre 2023.

Nous vous remercions de votre confiance.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guize', with a horizontal line underneath.

Laurent GUIZE  
Président de LAFAYETTE GESTION

---

<sup>2</sup> Soit 215,8€ par action sur la base du nombre d'actions au 01/01/2023

## 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 recelant 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>3</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>3</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.

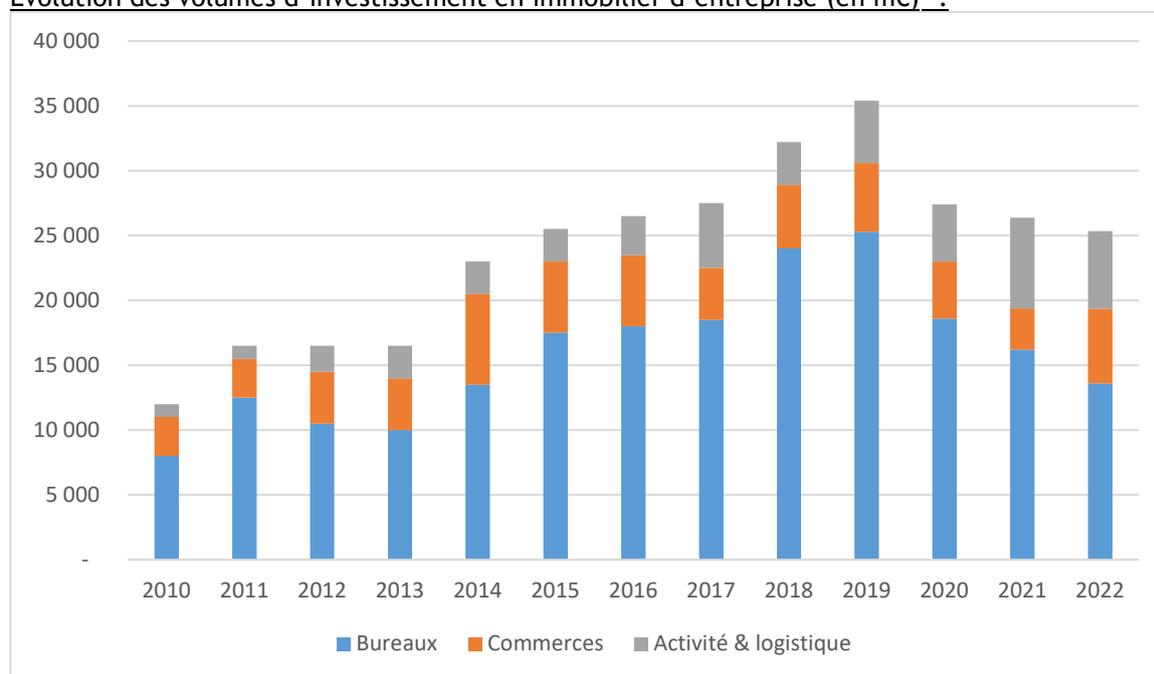
## III- Description de l'évolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice

### 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 2022 sont estimés à 25,4md€<sup>4</sup>, soit un montant en repli de 4% par rapport aux estimations corrigées de 2021<sup>5</sup>. Après des volumes de transaction nettement orientés à la hausse en 2T-22 et 3T-22 (par rapport à l'exercice précédent), le dernier trimestre s'est inscrit en net repli (c. -50% vs 4T-21), traduisant l'impact de la remontée des taux de financement sur l'appétit des investisseurs. Le segment des grandes transactions (> 100m€) continue son repli pluriannuel et ne représente désormais plus que 49% des volumes contre une moyenne pluriannuelle de 56%. Inversement, le poids des opérations d'un montant unitaire inférieur à 50m€ continue de progresser (31% des volumes en 2022).

Evolution des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise (en m€)<sup>6</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 54% des volumes annuels. Ce ratio est désormais à son plus bas sur 12 ans, ce qui traduit à la fois la forte baisse des volumes investis en bureau (-16% en un an et -46% par rapport au point haut de 2019) et la montée en puissance concomitante des investissements en logistique/ locaux d'activité.
- Après une très forte croissance en 2020-21, les investissements en actifs logistiques et industriels ont baissé en 2022 (-14%) mais les montants investis sur cette classe d'actifs demeurent pour la deuxième année consécutive supérieurs à ceux investis en actifs de commerce. L'intérêt pour le segment logistique se confirme à la fois sur le segment des grandes plates-formes pour industriels ou acteurs du e-commerce, ou sur celui de la micro-logistique de proximité.
- Le segment de l'immobilier de commerce (23% du total) a connu un retour en grâce auprès des investisseurs et renoue avec ses meilleures années après une forte chute en 2020-21. Les

<sup>4</sup> Source : Immostat, BPCE Solutions Immobilières, Knight Frank

<sup>5</sup> Les rapports 2021 publiés en février 2022 estimaient le volume investi à 25,4md€ ; l'estimation corrigée se situe aux environs de 26,4md€.

<sup>6</sup> Source : Immostat, Knight Frank

parcs d'activité commerciale et le segment alimentaire ont été les principaux bénéficiaires de ce regain d'appétit des investisseurs.

D'un point de vue géographique, la tendance au rééquilibrage Paris/Province observée en 2021 se confirme : l'Ile-de-France ne représentant plus que 61% des volumes d'investissement : l'appétit pour le segment logistique et l'attractivité économique de plusieurs métropoles françaises, notamment Lyon, expliquant cette évolution.

Si les volumes d'investissement en bureau s'inscrivent en repli de 17% pour l'Ile-de-France en 2022, cette baisse se concentre à l'extérieur du boulevard périphérique. Les volumes d'investissement dans Paris intra-muros affichent en effet une croissance annuelle de 15% (+10% dans le QCA et +21% hors QCA) et se situent à 94% de leur moyenne décennale. Plusieurs opérations emblématiques ont ainsi marqué l'année 2022 :

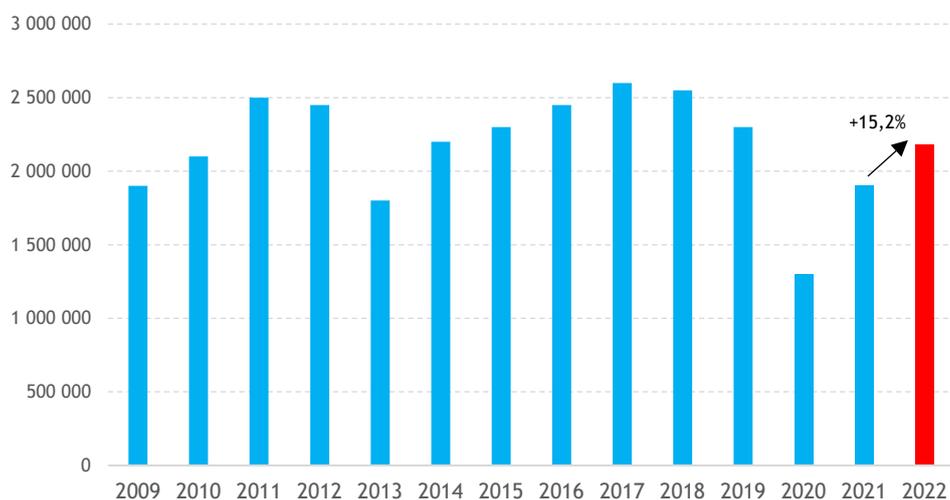
- Acquisition par LVMH du portefeuille des héritiers de la famille Dray (20.400m<sup>2</sup> en quote-part LVMH dont 90% de bureaux) composé du 22 avenue Montaigne (Paris 8), 7 rue de la Paix (Paris 2) et 12 Place des Etats-Unis (Paris 16),
- Acquisition du 91-93, boulevard Pasteur (39.500m<sup>2</sup>) par SFL (Paris 15),
- Acquisition du 2 place Rio de Janeiro (8.700m<sup>2</sup>) par M&G Real Estate (Paris 8).

A contrario, les volumes d'investissement en bureau dans le reste de l'Ile-de-France s'affichent en baisse de 34%, avec des replis très significatifs en 1<sup>ère</sup> couronne<sup>7</sup> (-55%) et à La Défense (-39%) et dans une moindre mesure dans le Croissant Ouest (-20%).

Sans surprise, dans le contexte de remontée des coûts de financement, les taux de rendement ont connu une décompression qui affecte toutes les classes d'actifs (+25/+50bp) conduisant à des taux de rendement prime aux environs de 3,25% pour les bureaux à Paris QCA, 3,50% pour les commerce et 4,25% pour la logistique.

### 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 poursuivi son orientation haussière en 2022 pour atteindre 2,2 millions de m<sup>2</sup>, soit un niveau en ligne avec sa moyenne décennale.



En revanche, la structure de cette demande placée a fortement évolué par rapport à l'avant-Covid tant en termes de type de demande que de localisation.

<sup>7</sup> La définition Immostat de la 1<sup>ère</sup> couronne inclut la 1<sup>ère</sup> couronne Nord (de Clichy aux Lilas), la 1<sup>ère</sup> couronne Est (de Bagnolet à Alfortville y.c. Créteil) et la 1<sup>ère</sup> couronne Sud (de Ivry et Vitry jusqu'à Vanves et Chatillon).

Les segments des petites surfaces (<1.000m<sup>2</sup>) et des surfaces intermédiaires (1.000-5.000m<sup>2</sup>) avaient peu souffert en 2020 et ont depuis conservé leur dynamisme. Au-delà de 5.000m<sup>2</sup>, la demande immobilière connaît en revanche de profonds bouleversements.

- Puissamment impacté par le coup d'arrêt de 2020, le segment des prises à bail de grandes surfaces (> 5.000m<sup>2</sup>) était demeuré dans un état convalescent en 2021. Il a repris son dynamisme en 2022 mais principalement sur le segment des surfaces 5.000-10.000m<sup>2</sup> et dans une moindre mesure entre 10.000m<sup>2</sup> et 40.000m<sup>2</sup>. En revanche, au-delà de 40.000m<sup>2</sup>, le marché s'est atrophié, traduisant les efforts de rationalisation de nombreuses entreprises qui exploitent le recours au télétravail et au *flex-office* pour réduire la taille de leurs implantations immobilières. Lors des déménagements de grands groupes, d'ETI<sup>8</sup> ou d'administrations publiques réalisés au sein de l'Ile-de-France en 2022, des réductions de surface locative de l'ordre de 20%<sup>9</sup> voire davantage ont été constatées.
- En revanche, cette demande locative (>5.000m<sup>2</sup>) se porte massivement (82%) sur des immeubles neufs ou restructurés et situés dans Paris intra-muros. La quête de centralité déjà palpable en 2021 se poursuit : les entreprises souhaitent disposer d'implantations attrayantes et centrales pour faire venir leurs collaborateurs les jours où ceux-ci ne sont pas en télétravail.

Il en résulte un accroissement de la polarisation entre Paris (+Neuilly-sur-Seine) et le reste de l'Ile-de-France. En 2022, le QCA parisien a connu sa 3<sup>ème</sup> meilleure année historique avec un taux de vacance inférieur à 3%<sup>10</sup> et des loyers prime d'environ 1.000€/m<sup>2</sup>. Les indicateurs sont également très favorables pour Paris hors QCA avec une croissance annuelle de la demande placée de 42% et un taux de vacance aux environs de 4%<sup>11</sup>. En 2021, la demande avait été tirée par les prises à bail du secteur de la technologie ; celui-ci a été plus discret en 2022 mais le relais a été pris par le secteur du luxe, du co-working, de l'enseignement supérieur privé et des administrations publiques.

Inversement, la demande placée demeure insuffisante au-delà du périphérique et ce alors que de nombreux projets y ont été livrés au cours des 2 dernières années. Il en résulte une explosion des taux de vacance : 33% à Saint-Ouen, 21% à Puteaux, 20% à Saint-Denis, 19% à Courbevoie, 18% à Clichy, 16% à Nanterre.

L'analyse de l'offre future est rendue complexe (i) dans Paris intra-muros, par la réforme du PLU qui entend obliger les investisseurs/ promoteurs à inclure une quote-part de logements dans leurs projets de restructuration et pourrait retarder/annuler certains projets et (ii) en première couronne par le coup d'arrêt donné à de nombreux programmes dans un contexte d'explosion des taux de vacance. Sur la période 2023-25, la commercialisation des projets déjà lancés dans Paris intra-muros (c.575.000m<sup>2</sup>) ne soulève guère d'inquiétude. Les livraisons de bureaux attendues à Nanterre ou Courbevoie (c.250.000m<sup>2</sup> dans chacune des deux villes) sont en revanche susceptibles de peser sur un marché locatif déjà très déprimé.

---

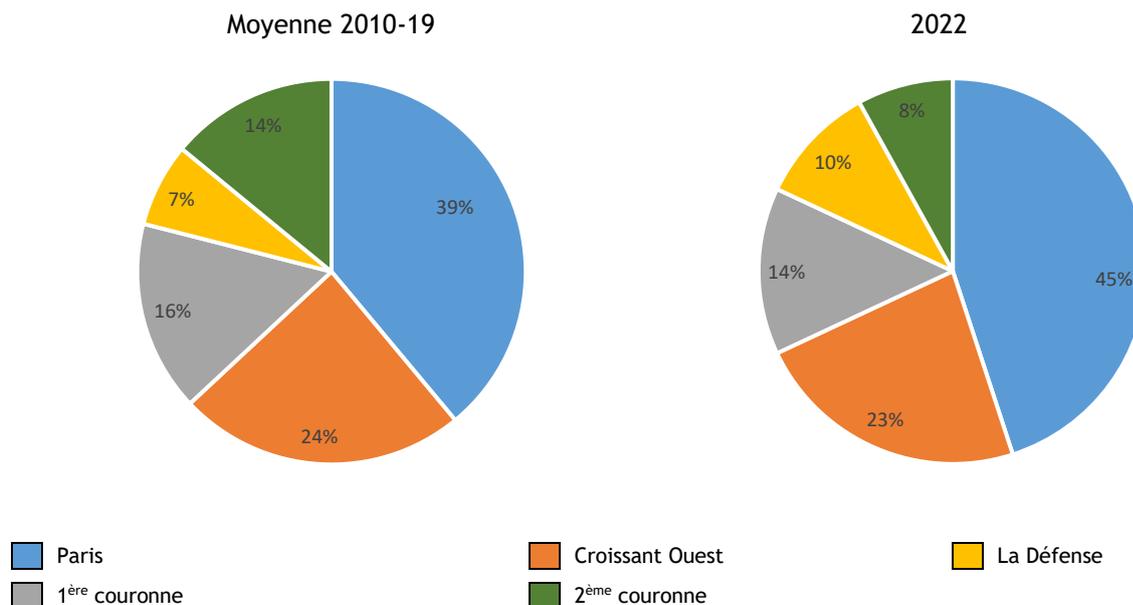
<sup>8</sup> Entreprises de taille intermédiaire

<sup>9</sup> Exemples : La Banque Postale, Cisco, Schneider Electric, AFD, Le Figaro

<sup>10</sup> Source : BPCE SI, Knight Frank

<sup>11</sup> Source : BPCE SI, Knight Frank

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

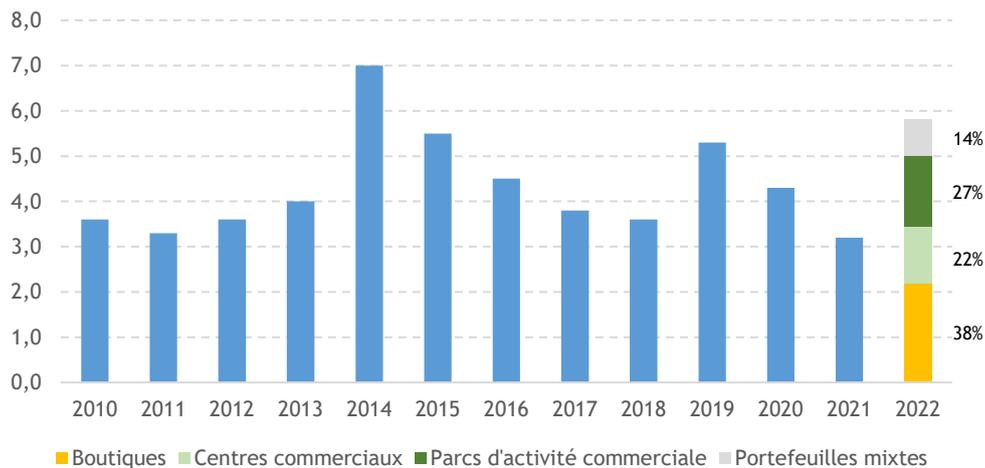


### III-1-3 Les tendances observées sur le marché de l'immobilier de commerce

Les volumes d'investissement en immobilier de commerce sont estimés à 5,8md€ en 2022, soit un quasi-doublement par rapport à un exercice 2021 particulièrement atone. De manière plus significative, ce montant est supérieur de 16% à la moyenne décennale des investissements en commerce. Cette croissance s'observe dans la totalité des sous-segments de l'immobilier de commerce, avec trois moteurs principaux :

- Le segment des parcs d'activité commerciale, qui connaît une croissance annuelle des engagements de 38% après un quasi-doublement en 2021. Déjà moins impacté par la crise sanitaire et perçu comme plus résilient, car reposant sur des taux d'effort plus limités, il apparaît désormais comme plus défensif dans un contexte inflationniste qui rogne le pouvoir d'achat des ménages.
- Le secteur alimentaire qui demeure toujours prisé, comme l'illustrent l'acquisition du portefeuille Grand Frais ou celle du portefeuille Cora. La rotation des murs d'actifs du groupe Casino (hypermarchés, pieds d'immeuble) continue également d'alimenter le marché de l'investissement immobilier.
- Le secteur du luxe avec la cession emblématique par Groupama au fonds Cheval Paris du 150 avenue des Champs Elysées (17.800m<sup>2</sup>) pour c. 800m€ dans le cadre d'un projet de reconversion en hôtel de luxe et commerces.

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



Après la hausse des taux de rendement *prime* observée en 2021, ceux-ci sont restés globalement stables, malgré une hausse de 25-30bp pour les parcs d'activité commerciale. Ils sont désormais estimés à 3,5% pour les boutiques de centre-ville, 5,00% pour les parcs d'activité commerciale et les centres commerciaux<sup>12</sup>.

A Paris, le segment de l'immobilier commercial continue sa mutation.

- Les phénomènes de rotation se sont mis en place : le secteur « mode et accessoires », les services bancaires réduisent leur parc de magasins alors que le secteur du luxe, les cabinets médicaux ou les enseignes d'équipement de la maison prennent à bail de nouvelles surfaces.
- Les inquiétudes sur le segment alimentaire se sont fortement amoindries avec la mise en place d'une législation restrictive sur les *dark stores* qui a fortement réduit la menace que les acteurs du *quick commerce* faisaient peser sur les enseignes alimentaires de proximité. A contrario, ce sont les acteurs du quick commerce qui se sont lancés dans des opérations de concentration pour faire face à la nouvelle donne réglementaire.
- Les magasins situés dans les quartiers d'affaires continuent de subir les conséquences des mutations qui sont intervenues dans l'organisation du travail, avec le transfert induit des lieux de consommation du voisinage du bureau à celui du domicile.
- En revanche, le retour des touristes étrangers (à un niveau certes encore inférieur à celui de 2019) ainsi que la perspective des JO 2024 ont permis aux quartiers commerciaux historiques de retrouver un dynamisme certain alors que de nombreuses enseignes internationales poursuivent leur volonté d'implantation à Paris.
- Le secteur du luxe poursuit son maillage du Triangle d'Or et du quartier Vendôme-Saint Honoré ; ce phénomène ayant vocation à se poursuivre en 2023.
  - o LVMH a ouvert son nouveau magasin Dior avenue Montaigne sur plus de 10.000m<sup>2</sup>, lancé des travaux d'extension de son *flagship* du 101, Champs Elysées pour y étendre sa surface de vente de 40% et pourrait ouvrir un magasin Tiffany au rez-de-chaussée du 103, Champs-Elysées dans les locaux de l'ancien siège d'HSBC.
  - o Gucci a ouvert une boutique bagagerie au 229 rue Saint-Honoré, entre la place Vendôme et le jardin des Tuileries en décembre 2022 et devrait ouvrir un magasin Saint Laurent au 123 avenue des Champs-Elysées en 2023.
- Dans les artères commerciales qui étaient parmi les plus sinistrées, les taux de vacance ont poursuivi leur baisse amorcée en 2021. Le Triangle d'Or, le Marais ou la rue de Passy en sont les grands bénéficiaires ; les périmètres Boulevard Saint-Michel, Madeleine-Capucines continuent en revanche d'afficher des indicateurs de fragilité (taux de vacance proche de 15% boulevard Saint-Michel, valeurs locatives en recul de 15-20% par rapport à 2019 dans le quartier de la Madeleine).

<sup>12</sup> Source: Knight Frank, CBRE, janvier 2023

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

A l'instar des indices boursiers généralistes, les indices immobiliers ont connu une année 2022 marquée par une très forte volatilité : pour l'indice immobilier EPRA Eurozone, l'écart plus haut/plus bas annuel s'élève à 1,83x.

Sur l'ensemble de 2022, l'indice EPRA Eurozone (dividendes réinvestis) s'affichent en retrait de 36,6%. Toutefois, cette chute s'est concentrée sur les secteurs de l'immobilier résidentiel et logistique ; les autres classes d'actifs subissant des contreperformances plus limitées.

- (11,9%) pour l'indice EPRA Eurozone/Office
- (1,6%) pour l'indice EPRA Eurozone/Retail

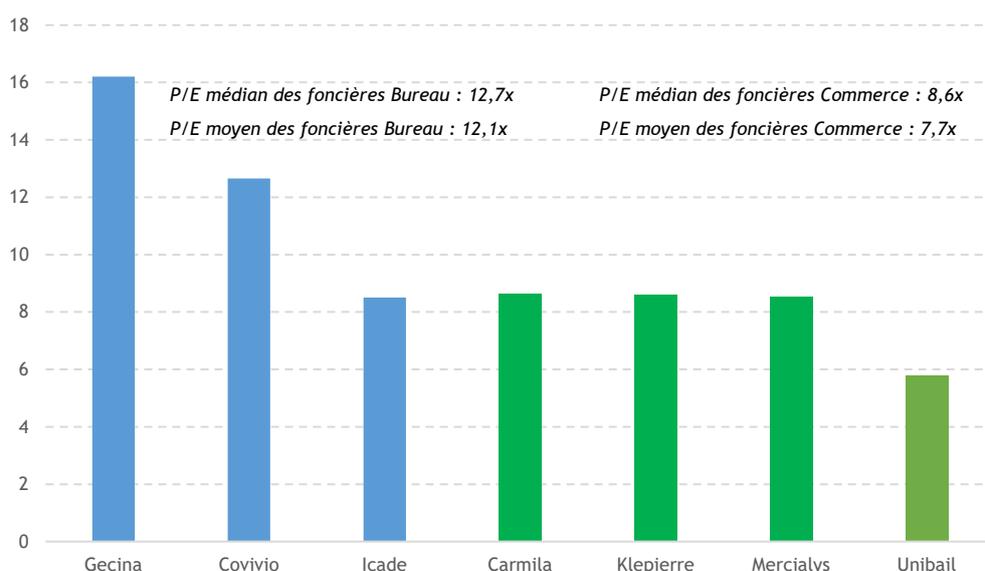
Les craintes des investisseurs se sont essentiellement portées sur (i) l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur la capacité de génération de cash-flow des foncières et la valorisation des leurs actifs et (ii) les conséquences structurelles de l'après-Covid-19 sur les *business model* des foncières.

Le facteur « taux d'intérêt » est sans doute le plus saillant et impacte dans une large mesure l'ensemble des acteurs. Il conduit toutefois à discriminer plus radicalement entre les opérateurs en fonction des indicateurs de ratio d'endettement, notamment l'indicateur (Dette financière nette/EBITDA) qui n'est pas affecté par la valorisation des actifs sous-jacents mais uniquement par la capacité génératrice de cash-flow de la foncière. La forte hausse des taux d'intérêts observée en 2022 explique pourquoi les acteurs les plus endettés ont particulièrement souffert au cours de l'exercice écoulé.

Les conséquences structurelles de l'après-pandémie sont plus incertaines.

- En immobilier de commerce, les foncières cotées disposent généralement d'actifs de meilleure qualité que le reste du marché. Leurs performances sont demeurées globalement satisfaisantes avec des taux d'occupation élevés, des fréquentations proches des plus hauts et des loyers stables. Autant d'éléments rassurants qui se traduisent par leur performance boursière stable en 2022.
- En immobilier de bureau, la polarisation du marché (évoquée dans la section précédente) rend les performances individuelles de chaque opérateur très sensibles au degré de centralité de son portefeuille.

Dans ce contexte, les multiples de valorisation des foncières françaises de bureau se sont contractés d'un exercice à l'autre alors que ceux des foncières françaises de commerce sont restés assez stables. Cette évolution différenciée n'a toutefois pas significativement altéré la dichotomie en termes de multiples de valorisation (P/E<sup>13</sup>) qui prévaut désormais depuis plus de 5 ans.

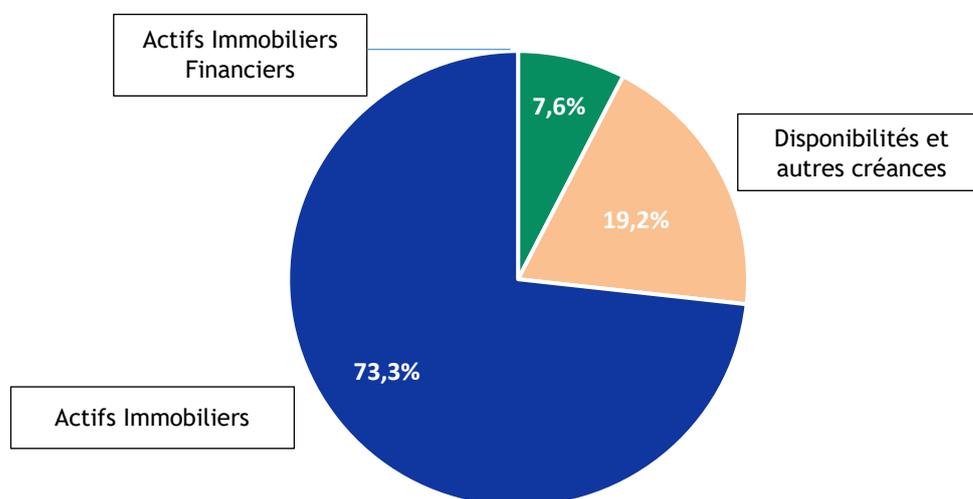


<sup>13</sup> Source: Invest Securities, note de recherche du 18 janvier 2023. P/E (N+1) = Cours de bourse au 30/12/2022 / résultat net par action 2023<sup>E</sup>

## IV- Synthèse économique au 31 décembre 2022

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

Au 31 décembre 2022, l'actif économique brut de l'OPPCI Lafayette Pierre s'élève à 46,3m€ (hors droits et frais). Cet actif brut se répartit comme suit :



Au cours de l'exercice 2022, Lafayette Pierre a développé son patrimoine d'immobilier direct en procédant à l'acquisition des murs d'un centre de dialyse sis 19-25 rue Mélingue à Paris (75019). Cet actif d'une superficie supérieure à 1.000m<sup>2</sup> est exploité par l'ANDRA dans le cadre d'une autorisation de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et d'un bail expirant en septembre 2027. Ce centre travaille en étroite coopération avec les centres hospitaliers de l'Est parisien, notamment l'Hôpital Tenon dans le cadre de la prise en charge des patients pré-transplantation et du suivi post-transplantation. L'ANDRA a récemment négocié et obtenu auprès de l'ARS des autorisations d'extension capacitaire sur ce site, ce qui témoigne à la fois de l'attrait de ce bien pour l'exploitant et de la pertinence de cette localisation dans le schéma régional de santé.

Cette acquisition a été réalisée sur la base d'un taux de rendement de 5,1% acte en mains. Elle a été financée à la fois par recours à l'endettement et via la cession de parts dans un portefeuille d'actifs géré par La Française.

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>14</sup> (Red Book), des *European Valuation Standards* (2020) de Tegova 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, LP2 SCI et LP3 SCI ont été évalués par BPCE Expertises Immobilières ; 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.

BPCE Expertises Immobilières, expert immobilier de Lafayette Pierre, dispose d'un contrat d'assurance souscrit auprès de Generali couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

La poche d'Actifs Immobiliers de l'OPPCI Lafayette Pierre a maintenu en 2022 un très bon niveau de performance. Sur la base des loyers 4T-22 annualisés, les Actifs Immobiliers de Lafayette Pierre généraient à fin 2022 un rendement de 4,68%, avec un taux d'occupation financier de 99,1% et un taux de recouvrement des loyers de 99,9%. Aucune rotation locative n'a été constatée en 2022.

<sup>14</sup> Royal Institute of Chartered Surveyors

Le projet de restructuration immobilière engagé à Saint-Ouen s'est poursuivi en 2022. La commercialisation des actifs atteint désormais 88%, même si le rythme de commercialisation a connu un net ralentissement en 2022. Les perspectives de rentabilité demeurent satisfaisantes mais l'optimisation des coûts de construction dans un contexte inflationniste est scrutée avec vigilance. L'ensemble de ces éléments conduit désormais Lafayette Gestion à estimer que la livraison de l'ensemble de l'opération ne sera pas finalisée avant mi-2024.

La poche d'Actifs Immobiliers Financiers de Lafayette Pierre était quasi-nulle au 31/12/2021. L'équipe de gestion a mené une réexposition progressive de Lafayette Pierre au secteur des foncières cotées en 2022 pour la porter à 7,6% des encours au 31/12/2022. L'année 2022 a été marquée par une très forte volatilité sur les marchés financiers sur fond d'incertitudes géopolitiques et de hausse des taux d'intérêt. Au total, sur l'ensemble de l'exercice, le portefeuille d'Actifs Financiers a généré :

- Des dividendes à hauteur de 220k€ ; ce montant devant s'élever à 340k€ supplémentaires en 2023 sur la base des titres en portefeuille au 31/12/2022 (et toujours détenus à la date de rédaction de ce rapport),
- Des plus-values de cession constatées à hauteur de 165k€,
- Des moins-values latentes potentielles (mais intégralement prises en compte dans le calcul de la valeur liquidative) à hauteur de (613k€).

Une vision synthétique de l'ensemble des variations ayant affecté le patrimoine de Lafayette Pierre au cours de l'exercice 2022 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en k€)	Solde comptable au 01/01/2022	Acquisitions	Frais, droits et commissions	Cessions	Variations de valeur	Solde au 31/12/2022
Actifs immobiliers	34.076	6.500	526	(7.279)	94	<b>33.916</b>
Actifs financiers	12	6.135	58	(2.258)	(447)	<b>3.500</b>
<b>Total</b>	<b>34.088</b>	<b>12.635</b>	<b>583</b>	<b>(9.537)</b>	<b>(353)</b>	<b>37 416</b>

D'un point de vue méthodologique, il est rappelé que, s'agissant de titres cotés disposant d'une liquidité satisfaisante 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 2022.

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 raisonnable puisqu'il s'élève à 35,1% au 31/12/2022 (vs 25,6% au 31/12/2021). 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, ses Actifs Financiers ou ses liquidités. 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 31/12/2022, le Ratio d'Endettement de Lafayette Pierre se calcule comme suit :

<i>(en K€)</i>	
Dettes bancaires et assimilées	11.733
<i>Exit tax</i> sur actifs immobiliers	191
Dettes bancaires et <i>exit tax</i> sur actifs immobiliers	11.924
Valeur des actifs immobiliers	33.932
<b>Ratio d'Endettement de l'OPPCI</b>	<b>35,1%</b>
<i>Ratio d'Endettement réglementaire maximal<sup>15</sup></i>	<i>50,0%</i>

La pertinence de ce ratio au 31/12/2022 est toutefois limitée en raison de deux phénomènes : le règlement de la dernière tranche de l'*exit tax* de la société Lafayette Pierre qui a fait l'objet d'un prélèvement bancaire de la part du Trésor Public le 02/01/2023 (et non en décembre 2022 comme anticipé) et l'amortissement le 26/01/2023 du solde de la dette contractée lors de l'acquisition du 63 Bessières en 2015. Proforma ces deux événements post-clôture, le ratio d'endettement réglementaire de Lafayette Pierre s'établit à 29,2%.

Le ratio d'endettement économique de Lafayette Pierre (intégrant la valeur des Actifs Immobiliers Financiers de l'OPPCI) s'élève lui à 32,5% au 31/12/2022 et 26,5% proforma les événements post-clôture susmentionnés.

<i>(en K€)</i>	31/12/22	Post-clôture	31/12/22 PF
Dettes bancaires et assimilées (a)	11.733	(1.832)	9.901
<i>Exit tax</i> (b)	446	(425)	21
Dettes bancaires et <i>exit tax</i> (c) = (a) + (b)	12.179	(2.257)	9.922
Valeur des Actifs Immobiliers et Financiers (d)	37.432		37.432
<b>Ratio d'endettement économique (e) = (c) / (d)</b>	<b>32,5%</b>		<b>26,5%</b>
Disponibilités (f)	8.554	(2.257)	6.297
Dette financière nette (g) = (c) - (f)	3.625	0	3.625
<b>LTV (g) / (e)</b>	<b>9,7%</b>		<b>9,7%</b>

L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement s'élève à 1,55x au 31/12/2022 et 1,48x proforma la prise en compte des événements post-clôture. Ce ratio se compare à un effet de levier maximum prévu au Prospectus de 2,50x.

Les caractéristiques moyennes des financements bancaires sont résumées dans le tableau ci-dessous en distinguant les ratios au 31/12/2022 et ceux proforma l'impact des opérations post-clôture.

	31/12/22	Post-clôture	31/12/22 PF
Duration moyenne (ans)	5,0	+0,1	5,1
Quote-part de dette à taux fixe ou couverte	51,5%	+9,6%	61,1%
Coût moyen de la dette bancaire	2,85%	(0,16%)	2,69%

<sup>15</sup> Le Ratio d'Endettement Maximal est défini à l'article 3.3.1. du Prospectus de Lafayette Pierre

Au 31 décembre 2022, le ratio de liquidité de l'OPPCI s'établit à 17,6% et redescend à 12,7% après prise en compte du paiement de l'*exit tax* et de l'amortissement anticipé intervenus en janvier 2023.

(en k€)	31/12/22	Post-clôture	31/12/22 PF
Disponibilités de l'OPPCI	8.160	(2.257)	5.903
Disponibilités des filiales	394	0	394
<b>Total - Disponibilités</b>	<b>8.554</b>	<b>(2.257)</b>	<b>6.297</b>
Actif brut de l'OPPCI	46.420	0	46.420
<b>Ratio de liquidité réglementaire</b>	<b>17,58%</b>		<b>12,72%</b>
<i>Ratio de liquidité minimal</i>	<i>5,0%</i>		<i>5,0%</i>

Au 31/12/2022, les capitaux propres de Lafayette Pierre s'élèvent à 33.499 k€ alors qu'ils étaient de 32.617 k€ au 31/12/2021. Cette hausse de 2,7% traduit l'impact des résultats (+3,2%) et des augmentations de capital (+1,5%), après détachement du dividende (-2,1%).

Les facteurs de variation des capitaux propres au cours de l'exercice 2022 sont résumés dans le tableau suivant :

	(en K€)	Impact
Capitaux propres de Lafayette Pierre au 31/12/2021	32.617	
Augmentations de capital	+497	+1,5%
Capitalisation des commissions de souscription	+23	+0,1%
Résultat net de l'exercice (hors cession d'actifs)	+871	+2,7%
Dividendes et acomptes sur dividendes	(684)	(2,1%)
Plus-value/ (moins-value) sur cessions d'actifs	+165	+0,5%
Variation des différences d'estimation de l'exercice	+10	+0,0%
Capitaux propres de Lafayette Pierre au 31/12/2022	33.499	+2,7%

### 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 LP1 SAS, LP2 SCI et LP3 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 2022 de Lafayette Pierre s'élèvent à 2.132 k€. Ils s'inscrivent en hausse de 11% par rapport à ceux de 2021. Cette croissance résulte à la fois de l'augmentation des revenus nets des Actifs Immobiliers et de celle des Actifs Immobiliers Financiers.

La pondération des Actifs Immobiliers au sein des revenus de Lafayette Pierre est demeurée globalement stable sur l'exercice 2022 par rapport à 2021 : 90% des revenus nets de Lafayette Pierre proviennent d'Actifs Immobiliers (vs 92% en 2021).

	2021 (k€)	2021 (%)	2022 (k€)	2022 (%)
Revenus nets des Actifs Immobiliers <sup>16</sup>	1.769	92%	1.911	90%
Revenus des Actifs Immobiliers	1.804	94%	1.916	90%
Charges immobilières	(35)	(2%)	(5)	-
Revenus nets des Actifs Financiers <sup>17</sup>	160	8%	221	10%
<b>Total</b>	<b>1.928</b>	<b>100%</b>	<b>2.132</b>	<b>100%</b>

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

Le montant total des frais de gestion et de fonctionnement supportés par l'OPPCI en 2022 s'élève à 459,7k€ HT, soit 551,3k€ 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 2022, aucun montant n'a été provisionné au titre de la commission de surperformance.

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

<i>(en K€)</i>	12m-2022	Moy. 3 ans
Honoraires de gestion	336,5	
Honoraires comptables	42,3	
Honoraires juridiques	23,7	
Honoraires de dépositaire	28,9	
Honoraires des évaluateurs immobiliers	17,6	
Frais bancaires	8,4	
Autres frais récurrents de gestion	2,3	
<b>Total - Frais de fonctionnement et de gestion HT</b>	<b>459,7</b>	
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	<i>1,65%</i>	<i>1,28%</i>
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	<i>1,28%</i>	<i>1,07%</i>

<sup>16</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>17</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

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

	Montant 12m-2022 (k€)	En %	Maximum indiqué au prospectus
Frais de fonctionnement et de gestion TTC	551,3k€		
<i>Soit en pourcentage de l'Actif Net</i>		1,65%	2,75% TTC
<i>Soit en pourcentage de la valeur des Actifs d'Investissement</i>		1,28%	1,50% TTC
Dont rémunération HT de la SGP	336,5k€	0,78%	0,80% HT
Dont rémunération HT des prestataires-clés de la SPPICAV <sup>18</sup>	123,2k€	0,29%	150k€ HT <sup>19</sup>

Au cours de l'exercice 2022, les frais immobiliers se sont élevés à 29,5 k€ HT se répartissant comme suit :

(en K€)	12m-2022	Moy. 3 ans
Charges immobilières nettes	5,0	
Honoraires d'administration de biens	24,5	
Autres frais immobiliers	0,0	
<b>Total - Frais immobiliers HT</b>	<b>29,5</b>	
<b>Total - Frais immobiliers TTC</b>	<b>35,8</b>	
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	0,11%	0,24%
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	0,08%	0,19%

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 3 ans) et de 2,00% TTC de la valeur globale des Actifs d'Investissement (en moyenne sur 3 ans).

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 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 2022, ce ratio s'élevait à 0,06% (vs 0,07% en 2021).

Les frais et droits liés aux investissements en Actifs Immobiliers (hors commissions de mouvement de 0,5% facturées par la SGP) se sont élevés à 585,2k€ TTC au titre de l'exercice écoulé, en raison de l'acquisition du 19-25 rue Mélingue. Ce montant représente un ratio de 9,0% du coût d'acquisition qui se compare à un maximum dans le Prospectus de 12,0%.

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 32,9k€ TTC, correspondant à un ratio (0,39% TTC) conforme aux engagements pris par Lafayette Pierre dans son prospectus (i.e. maximum de 0,6% TTC des investissements).

Au cours de l'exercice 2022, les commissions d'investissement facturées par la SGP se sont élevées à 63,2k€ 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.

<sup>18</sup> Commissaire aux comptes, expert-comptable, secrétariat juridique, dépositaire, expert immobilier

<sup>19</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

## 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 31/12/2021	1.924,85112
+ Nombre d'actions souscrites en 2022	29,30660
- Nombre d'actions annulées en 2022	0,00000
<b>= Nombre d'actions en circulation au 31/12/2022</b>	<b>1.954,15772</b>

Au 31/12/2022, le nombre décimalisé d'actions Lafayette Pierre en circulation s'élève à 1.954,15772. Compte tenu des souscriptions enregistrées au 31/12/2022 et de la valeur liquidative au 31/12/2022, le nombre décimalisé d'actions Lafayette Pierre en circulation a été porté à 1.968,92088 au 01/01/2023.

## IV-5 Détermination de la Valeur Liquidative

Sur la base des comptes au 31/12/2022 de Lafayette Pierre, la Valeur Liquidative de l'action Lafayette Pierre au 31/12/2022 s'élève à 17.142 € :

<i>(en K€ sauf valeur par action en euros)</i>	<b>31/12/2022</b>
Valeur des Actifs Immobiliers	33 916
Valeur des Actifs Immobiliers Financiers	3 500
<b>Total (a)</b>	<b>37 416</b>
Dette financière nette et assimilés (b)	(3 626)
Autres actifs / (Autres passifs) (c)	(292)
<b>Valeur liquidative (d) = (a) + (b) + (c)</b>	<b>33 499</b>
Nombre d'actions en fin d'exercice	1 954
<b>Valeur liquidative / action (€)</b>	<b>17 142</b>

Cette valeur liquidative par action au 31/12/2022 extériorise une performance annuelle de +3,23% qui s'analyse comme suit :

<i>(en euros par action sauf l'indicateur de performance annuelle)</i>	<b>VL de référence</b>
VL au 31/12/2021	16.944,98 €
Dividendes de la période	350,00 €
VL au 31/12/2022	17.142,33 €
<b>Performance annuelle</b>	<b>+3,23%</b>

Sur une base pluriannuelle, la valeur liquidative de Lafayette Pierre au 31/12/2022 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 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>20</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 comptable au 01/01/2019	VL de référence	VL économique au 01/01/2019
Valeur de départ	15.923 €	15.500 €	15.285 €
Valeur d'arrivée	17.142 €	17.142 €	17.142 €
Dividendes de la période	1.300 €	1.300 €	1.300 €
<b>TRI</b>	<b>3,88%</b>	<b>4,61%</b>	<b>4,99%</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.

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

Au cours de l'année écoulée, Lafayette Pierre a procédé au versement d'un solde de 46,05 € par action au titre de l'exercice 2021 et de deux acomptes sur dividende au titre de l'exercice 2022 :

- Un premier acompte de 128,95 € par action versé en avril 2022
- Un second acompte de 175,00 € par action versé en septembre 2022

Au titre de l'exercice 2022, Lafayette Pierre a ainsi procédé au versement de 593.935 € à ses actionnaires, ce qui se compare à une obligation de distribution fiscale de 416.023 € au titre de l'exercice 2022. Les acomptes déjà versés ont donc permis de satisfaire intégralement aux obligations de distribution. En conséquence, sous réserve que cette proposition soit approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de Lafayette Pierre, le solde versé au titre de l'exercice 2022 sera nul et l'intégralité du montant qui sera versé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 correspondra à un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2023.

Au cours de la période 2019-2022, Lafayette Pierre s'acquittait annuellement d'un montant d'*exit tax* significatif (425k€/an) suite à l'option pour le régime de transparence fiscale OPCI pour lequel elle a opté début 2019. Cette dette d'*exit tax* est désormais apurée<sup>21</sup>. En conséquence, Lafayette

<sup>20</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).

<sup>21</sup> A l'exception d'un reliquat d'*exit tax* de 21k€ porté par LP1 SAS, filiale à 100% de Lafayette Pierre et qui a opté pour le régime SIIC en 2021.

Pierre dispose de cash-flows supplémentaires dont l'équipe de gestion a décidé de faire en partie profiter les actionnaires en augmentant le montant des acomptes versés au titre de l'exercice 2023.

- Un premier acompte de 200 € par action (+14,3%) en circulation sera donc versé aux actionnaires fin avril 2023.
- Sous réserve d'une absence de dégradation de l'environnement économique et géopolitique, Lafayette Gestion projette de fixer le montant du second acompte, versé en septembre 2023 à 250 € par action en circulation.

Sur la base de la valeur liquidative au 31/12/2022, cette politique de distribution correspondrait à un rendement cash de 2,62%.

Le tableau ci-dessous récapitule les montants versés par action depuis la transformation de Lafayette Pierre en OPPCI ; étant ici rappelé que Lafayette Pierre verse ses acomptes au titre de l'exercice (N) en T2 et T3 de l'exercice (N) et le solde éventuel en T2 de l'exercice (N+1). 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'OPCI, ce qui rend non pertinente la présentation d'un historique de distribution au-delà de 4 exercices.

Exercice clos le	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Montant distribué par action	303,94435 €	376,05564 €	320,00000 €	300,00000 €
Dont acompte	303,94435 €	330,00000 €	320,00000 €	300,00000 €
Dont solde	0,00000 €	46,05564 €	0,00000 €	0,00000 €
<b>Montant versé par action au cours de l'année calendaire</b>	<b>350,00000 €</b>	<b>330,00000 €</b>	<b>320,00000 €</b>	<b>300,00000 €</b>

## 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 :

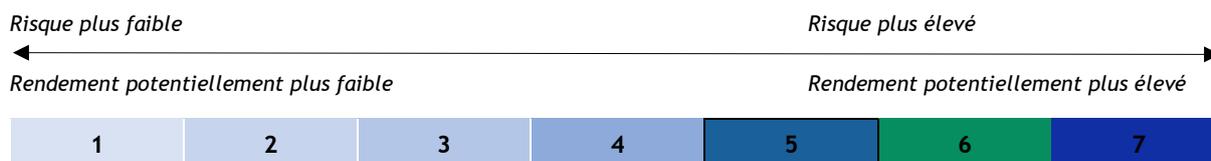
- au cours d'une période de deux (2) ans à compter de la fin de la Période de Blocage, plus de 1,25 % du Nombre Total d'Actions à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative considérée ; puis
- à l'issue de la période de deux (2) ans mentionnée au tiret précédent, plus de 2,5 % du Nombre Total d'Actions 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 de l'OPPCI 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>22</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.

<sup>22</sup> Key Risk Indicators

## 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 SPPPICAV (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 SPPPICAV 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 SPPPICAV 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 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

La séquence 2020-2022 a vu s'accumuler une série d'événements et de basculements auxquels beaucoup eussent volontiers accordé une probabilité d'occurrence faible à nulle il y a quelques années. Pour autant, ceux-ci commencent à affecter en profondeur l'organisation économique mondiale, nos conditions de financement et plus prosaïquement nos modes de vies.

Comme évoqué précédemment, ces multiples inflexions se traduisent déjà sur le marché immobilier et leur impact est appelé à s'intensifier dans les mois et les années qui viennent. La divergence entre les tendances locatives dans Paris intra-muros et en première couronne, sur fond de remontée progressive des taux de capitalisation et d'accès plus contraint aux financements bancaires constitue la toile de fond sur laquelle s'engage l'exercice 2023.

Dans un tel contexte, la centralité du portefeuille de Lafayette Pierre et son faible niveau d'endettement (LTV de 9,6% au 31/12/2022) alimentent un socle de cash-flows résilients qui pourront nous permettre de saisir les opportunités qui se feront jour dans les prochains mois quand les exigences de désendettement inciteront d'autres acteurs à remettre des actifs sur le marché.

## VII- Comptes annuels de Lafayette Pierre

Les comptes annuels au 31/12/2022 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 2022 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>	31/12/2022	31/12/2021
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>27 859 307</b>	<b>28 536 471</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	9 440 000	9 590 000
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2°)	1 445 207	1 129 197
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3°)	4 030 946	3 581 354
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4°)	3 499 932	12 315
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°)		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier	9 443 222	14 223 605
<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>14 259</b>	
<b>Autres créances</b>	<b>148 221</b>	<b>467 324</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>8 159 700</b>	<b>6 764 745</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>36 181 487</b>	<b>35 768 540</b>

## Bilan - Passif

<i>en euros</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>33 498 819</b>	<b>32 616 571</b>
Capital	28 615 936	28 153 461
Report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	4 441 063	5 949 493
Résultat en instance d'affectation		
Résultat de l'exercice	1 035 775	(851 182)
Acomptes versés au cours de l'exercice	(593 955)	(635 201)
<b>Provisions</b>	<b>42 268</b>	<b>42 268</b>
<b>Instruments financiers</b>		<b>19 607</b>
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		19 607
<b>Dettes</b>	<b>2 640 400</b>	<b>3 090 094</b>
Dettes envers les établissements de crédit	1840 024	2 044 828
Dépôts de garantie reçus	44 100	43 170
Autres dettes d'exploitation (1)	756 277	1 002 096
<b>Total du passif</b>	<b>36 181 487</b>	<b>35 768 540</b>

(1) dont 425 286 € d'*Exit Tax* au 31/12/2022 consécutive à la transformation de la société en OPCI au 1er janvier 2019. Ce montant a été prélevé par le Trésor Public le 2 janvier 2023/

## Compte de résultat

<i>(en euros)</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	582 222	551 862
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	733 282	876 959
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
<b>TOTAL I</b>	<b>1 315 504</b>	<b>1 428 821</b>
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	158 309	230 084
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	47 545	56 428
<b>TOTAL II</b>	<b>205 854</b>	<b>286 512</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>1 109 650</b>	<b>1 142 309</b>
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
<b>TOTAL III</b>		
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	2 962	8 121
<b>TOTAL IV</b>	<b>2 962</b>	<b>8 121</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	<b>2 962</b>	<b>8 121</b>
Autres produits (V)	896	9 991
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	205 056	173 019
Autres charges (VII)	31 500	
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L. 214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>871 028</b>	<b>971 159</b>
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	164 747	
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>TOTAL VIII</b>	<b>164 747</b>	
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		1 822 341
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>TOTAL IX</b>		<b>1 822 341</b>
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	<b>164 747</b>	<b>(1 822 341)</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>1 035 775</b>	<b>(851 182)</b>
Comptes de régularisation (X)		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>1 035 775</b>	<b>(851 182)</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 2022, 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 2022, 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 123 026,64 € au titre de l'exercice 2022.

#### 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 62 173,88 € au titre de l'exercice 2022.

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 2022, 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

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, deux souscriptions ont eu lieu, conduisant à une augmentation de capital de l'OPPCI Lafayette Pierre au 1<sup>er</sup> janvier 2022 de 496 600 € avec 29,3066 parts créées. Le 21 avril 2022, la Société a décidé le versement d'un acompte sur dividendes d'un montant de 251 977,60 € ainsi qu'un solde de 90 000 € au titre de l'exercice 2021.

Le 6 septembre 2022, la Société a décidé le versement d'un acompte sur dividendes d'un montant de 341 977,60 €.

Le 7 avril 2022, LP1 SAS a distribué à Lafayette Pierre une prime d'émission d'un montant de 21 929 €.

Le 16 décembre 2022, LP1 SAS a distribué à Lafayette Pierre un acompte sur dividende d'un montant de 456 000 €.

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

### Endettement

L'OPPCI 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 2022, il reste un solde de dettes envers les établissements de crédit de 1 840 024,14€.

Ce solde a été remboursé en totalité le 26 janvier 2023.

### 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 en section 3.10 de 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 18.477,07 € en 2022.
- la société LP1 SAS, détenue à 100%, à qui elle accorde une avance en compte courant rémunérée au taux Euribor à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022.
- la société LP2 SCI, détenue à 99,90%, à qui elle accorde une avance en compte courant rémunérée au taux Euribor à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022.
- la société LP3 SCI, détenue à 99,90%, à qui elle accorde une avance en compte courant rémunérée au taux Euribor à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022.

### Engagements sur les immobilisations

Néant

### Evénements postérieurs à la clôture

Le 2 janvier 2023, le Trésor Public a prélevé le montant de 425 286 € d'Exit Tax.

Le 26 janvier 2023, la Société a remboursé le prêt LCL, soldant ainsi la totalité de ses dettes envers les établissements de crédit.

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

<i>en euros</i>	Exercice clos le 31/12/2022
<b>Actif net au 1<sup>er</sup> janvier 2022</b>	<b>32 616 571</b>
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	496 600
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	605 612
<i>Différence d'estimation au 31 décembre 2022</i>	7 395 099
<i>Différence d'estimation au 1er janvier 2022</i>	6 789 487
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	(595 184)
<i>Différence d'estimation au 31 décembre 2022</i>	4 750 095
<i>Différence d'estimation au 1er janvier 2022</i>	5 345 279
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	(90 000)
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	1 035 775
Acomptes versés au cours de l'exercice :	
<i>Sur résultat net<sup>1</sup></i>	(593 955)
<i>Sur cessions d'actifs<sup>1</sup></i>	
Autres éléments <sup>2</sup>	23 400
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>33 498 818</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	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des diff. d'estimation	31/12/2022	Dont frais
Terrains nus	0	0	0	0	0	-
Terrains et constructions	9 590 000	0	0	(150 000)	9 440 000	
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>9 590 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(150 000)</b>	<b>9 440 000</b>	<b>-</b>
<b>Total frais inclus</b>					<b>9 440 000</b>	

#### Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique au 31 décembre 2022

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	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont Frais
<i>En euros</i>						
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	1 129 196,62		9 990,00	306 020,37	1 445 206,99	
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	3 581 353,89			449 591,33	4 030 945,82	
<b>Total</b>	<b>4 710 550,51</b>		<b>9 990,00</b>	<b>755 612,30</b>	<b>5 476 152,81</b>	<b>-</b>
<b>Total frais inclus</b>					<b>5 476 152,81</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 et LP3 SCI, détenue à 99,9% au 31 décembre 2022.

#### 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
SCI LP3	99,90%	Etablisst de Santé	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 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
Avances en compte courant	9 437 433,98	14 217 817,31
Dépôts et cautionnements versés	5 788,17	5 788,17
Autres créances immobilisées	-	-
<b>Total</b>	<b>9 443 222,15</b>	<b>14 223 605,48</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>3 499 932,12</b>	<b>7,54%</b>	<b>10,45%</b>
Actions Gecina	100	EUR	9 515,00	0,02%	0,03%
Actions Klepierre	50 000	EUR	1 076 500,00	2,32%	3,21%
Actions Icade	59 988	EUR	2 413 917,12	5,20%	7,21%
<b>Organismes de placement collectif immobilier art. L.214-36 5°</b>					
Néant					
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			<b>8 159 699,50</b>	<b>17,58%</b>	<b>24,36%</b>
Dépôts					
Banques		EUR	8 159 699,50	17,58%	24,36%
Actions et valeurs assimilées					
Néant					
Obligations et valeurs assimilées					
Néant					
Titres de créances					
Néant					
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières					
Néant					
Opérations temporaires de titres					
A l'actif :					
Néant					
Au passif :					
Néant					
Instruments financiers à terme					
A l'actif					
Néant					
Au passif :					
Néant					
<b>Total de l'inventaire des autres actifs</b>			<b>11 659 631,62</b>	<b>25,12%</b>	<b>34,81%</b>
<i>Rappel de l'actif brut</i>			<i>46 419 733,06</i>		
<i>Rappel de l'actif net</i>			<i>33 498 818,42</i>		

## VII-4-4 Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	881,44	
Clients - factures à établir	13 377,78	
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciations des créances douteuses		
<b>Total</b>	<b>14 259,22</b>	

Evolution des dépréciations	Exercice clos le 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice clos le 31/12/2022
Dépréciation des créances locataires				

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	11 472,71	8 677,24
Syndics		
Autres débiteurs	136 356,92	447 801,38
Charges constatées d'avance	391,53	10 845,38
<b>Total</b>	<b>148 221,16</b>	<b>467 324,00</b>

## VII-4-5 Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>23</sup>	Frais et commissions acquis à l'OPCI
<i>Souscriptions enregistrées</i>	29,30660	496 600,00	23 400,00
<i>Rachats réalisés</i>	-	-	-
<b>Montants nets</b>	<b>29,30660</b>	<b>496 600,00</b>	<b>23 400,00</b>

L'intégralité du capital souscrit est libéré.

Décomposition du poste au bilan	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
<b>Capital</b>	<b>28 615 936,47</b>	<b>28 153 460,89</b>
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	4 441 062,53	5 949 493,28
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	1 035 775,00	(851 182,48)
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		
Acomptes versés au cours de l'exercice	(593 955,20)	(635 200,86)
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice		
<b>Total des capitaux propres (actif net)</b>	<b>33 498 818,30</b>	<b>32 616 570,83</b>

<sup>23</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
Actif net	33 498 818,42	32 616 570,84	30 638 962,31	31 405 162,03
Nombre d'actions ordinaires	1 954,15772	1 924,85112	1 924,85112	1 918,45632
Valeur liquidative unitaire (actions ordinaires)	17 142,33	16 944,98	15 917,58	16 370,02
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes	-	-	-	196,99
Distribution unitaire sur résultat	350,00	330,00	320,00	103,01
Capitalisation unitaire				

## VII-4-6 Dettes

### Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
Emprunts	1 840 024,14	2 044 828,25
Concours bancaires courants		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>1 840 024,14</b>	<b>2 044 828,25</b>
<b>Dépôts de garantie reçus</b>	<b>44 0933,59</b>	<b>43 170,42</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	62 362,22	51 239,99
Etat et autres collectivités *	427 438,84	430 032,13
Autres créditeurs **	266 475,50	520 823,42
Produits constatés d'avance		
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>756 276,56</b>	<b>1 002 095,14</b>

\* Dont dette d'Exit Tax restant due au 31 décembre 2022 de 425 286 €. Ce montant a été prélevé par le Trésor Public le janvier 2023

### 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	221 624,14	916 650,00	698 750,00	1 840 024,14
Emprunts "in fine"				
<b>Total</b>	<b>221 624,14</b>	<b>916 650,00</b>	<b>698 750,00</b>	<b>1 840 024,14</b>
<b>COMPTES COURANTS</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
<b>Total</b>	<b>221 624,14</b>	<b>916 650,00</b>	<b>698 750,00</b>	<b>1 840 024,14</b>

### Ventilation des emprunts par nature d'actifs

	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
Emprunts immobiliers	1 840 024,14	2 044 828,25
Autres emprunts		

\* en ce compris intérêts courus pour 8 424,14 € au 31 décembre 2022 et 6 353,25 € au 31 décembre 2021 pour les emprunts à caractère immobilier.

## Emprunts à taux variable

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%

Cet emprunt a été remboursé en totalité le 26 janvier 2023.

## VII-4-7 Détail des provisions

	Exercice clos le 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice clos 31/12/2022
Provision pour frais travaux	42 268,25	-	-	42 268,25

## VII-4-8 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	456 764,62
Charges facturées (remboursement de charges)	125 457,31
Autres revenus immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	733 282,27
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	
<b>Total</b>	<b>1 315 504,20</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	125 457,31
Charges d'entretien courant	13 020,99
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>	1 354,03
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>	18 477,07
<i>Frais bancaires</i>	
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	
<i>Dotations aux dépréciations des créances locataires</i>	
<i>Autres charges</i>	
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	47 544,76
<b>Total</b>	<b>205 854,16</b>

## VII-4-9 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>	2 962,35
<b>Total</b>	<b>2 962,35</b>

## VII-4-10 Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	
Produits divers de gestion	896,43
<b>Total</b>	<b>896,43</b>
Autres charges	
Autres	31 500,00
Frais de gestion et de fonctionnement	205 056,47
	<b>236 556,47</b>

## VII-4-11 Frais de gestion

Frais de gestion et de fonctionnement	Situation 31/12/2022		Situation 31/12/2021	
	Montant	% Actif net moyen	Montant	% Actif net moyen
Commission société de gestion	123 026,64	0,3689%	94 020,81	0,2928%
Provision sur commission de surperformance	-		-	
Commission dépositaire	28 874,66	0,0866%	22 083,50	0,0688%
Honoraires valorisateur/ expert-comptable/ avocats	30 523,30	0,0915%	26 735,79	0,0833%
Honoraires évaluateurs immobiliers	9 080,00	0,0272%	6 900,00	0,0215%
Honoraires commissaire aux comptes	5 920,00	0,0178%	8 270,00	0,0258%
Honoraires divers	-		-	
Frais d'actes et d'enregistrement	608,79	0,0018%	1 280,40	0,0040%
Services bancaires	6 477,20	0,0194%	13 182,30	0,0410%
Autres	545,88	0,0016%	546,51	0,0017%
<b>Total</b>	<b>205 056,47</b>	<b>0,6149%</b>	<b>173 019,31</b>	<b>0,5388%</b>

## VII-4-12 Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cession de l'exercice	
<i>en euros</i>			31/12/2022	31/12/2021
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°	164 746,95-	-	164 746,95	(1 822 341,40)
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
<b>Total - Autres actifs à caractère immobilier</b>	164 746,95-	-	164 746,95	(1 822 341,40)
<b>Total - Actifs à caractère immobilier</b>	164 746,95-	-	164 746,95	(1 822 341,40)
<b>Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	164 746,95-	-	164 746,95	(1 822 341,40)

## VII-4-13 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
Banque Palatine LP3 3,2M : Calcul annuel d'un ratio LTV basé sur l'ensemble des dettes financières nettes / la valeur d'expertise de LAFAYETTE PIERRE	
<b>Engagements réciproques</b>	
Néant	

### 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-4-14 Tableau d'affectation du résultat

	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
Résultat net	871 027,65	971 158,92
Régularisation du résultat net	-	14 786,22
Résultat sur cessions d'actifs	164 746,95	(1 822 341,40)
Régularisation des cessions d'actifs	-	(27 745,80)
Acomptes versés au titre de l'exercice	(593 955,20)	(635 200,86)
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		(9 671,18)
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>441 819,40</b>	<b>(1 509 014,10)</b>
Report des résultats nets	2 593 638,99	2 347 680,93
Report des plus-values nettes	1 718 945,93	3 541 287,33
Régularisation sur les comptes de report	128 477,62	151 108,38
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>4 441 062,54</b>	<b>6 040 076,64</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>4 882 881,94</b>	<b>4 531 062,54</b>
Distribution		90 000
Report des résultats nets antérieurs		(1 599 014,11)
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>(1 509 014,11)</b>

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

## VII-4-15 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 21/04/2022	251 977,60	-	-	-	251 977,60	129
Acompte n° 2 - PV du 06/09/2022	341 977,60	-	-	-	341 977,60	175
<b>Total - Acomptes</b>	<b>593 955,20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>593 955,20</b>	<b>304</b>

## VII-4-16 Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détenion
FILIALES (plus de 50%)					
SAS LP1	4 030 945,82	1 900 000,00	827 712,26	3 653 868,81	100,00%
SCI LP2	1 227 607,49	10 000,00	(279 354,24)	(841 652,14)	99,90%
SCI LP3	219 046,45	10 000,00	(470 895,85)	(460 895,85)	99,90%
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
NEANT	-				
<b>Total</b>	<b>-</b>				

## VIII Assemblée Générale ordinaire du 21 avril 2023

---

### 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 aux fins de statuer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus au Président ;
2. Affectation du résultat de l'exercice ;
3. Approbation de la Valeur Liquidative 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 2023 sur les opérations de l'exercice 2022

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 2022, 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.

Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice :

Il est précisé que le prélèvement de la dernière tranche d'exit tax due par Lafayette Pierre SPPICAV est intervenu le 2 janvier 2023 (et non fin décembre 2022) pour un montant de 425.286 €.

En outre, le 26 janvier 2023, la Société a remboursé le prêt LCL, soldant ainsi la totalité de ses dettes envers les établissements de crédit pour un montant nominal de 1.831.600 €.

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 1.900.000 €  
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 : 19.000  
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.

#### **SCI LP3**

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° 914 030 382  
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 19 mai 2022.

Par ailleurs, nous vous précisons :

- qu'au cours de l'exercice écoulé, sous réserve de la constitution susmentionnée de la SCI LP3, 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 susmentionnées figurent en section VII.4-15 des présentes.

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 2022, 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 2022, la Société a réalisé des produits de l'activité immobilière pour un montant total de 1.315.504 € contre 1.428.821 € au titre de l'exercice précédent.

Les charges de l'activité immobilière se sont élevées à 205.854 € contre 286.512 € au titre de l'exercice précédent. Il en résulte que le résultat de l'activité immobilière ressort à 1.109.650 € contre 1.142.309 € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat sur opérations financières ressort à (-2.962 €) alors qu'il était de (-8.121 €) au titre de l'exercice précédent.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 205.056 € contre 173.019 € au titre de l'exercice précédent

Compte tenu d'un montant d'autres produits de 896 €, le résultat net (au sens de l'article L.214-51 du Code monétaire et financier) s'établit 871.028 € alors qu'il s'élevait à 971.159 € lors de l'exercice précédent.

Le résultat sur cessions d'actifs est de 164.747 € alors qu'il ressortait à un montant de (-1.822.341 €) 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 1.035.775 € contre (-851.182 €) au titre de l'exercice précédent.

Le montant des comptes de régularisation au titre de l'exercice 2022 est nul comme lors de l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice après comptes de régularisation s'établit en conséquence à 1.035.775 € contre (-851.182 €) 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 et faisant apparaître un bénéfice de 1.035.775 €, 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) : 871.027,65 € ;
- régularisation du résultat net : 0 € ;
- résultat sur cession d'actifs : 164.746,95 € ;
- régularisation sur cession d'actifs : 0 € ;
- report des résultats nets : 2.593.638,99 € ;
- report des plus-values nettes : 1.718.945,93 €
- régularisation sur les comptes de report : 128.477,62 € ;

Soit un total des sommes distribuables de : 5.476.837,12 €.

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

- A titre de distribution de dividendes : 593.955,20 €, étant précisé qu'un montant de 593.955,20 € a déjà été distribué sous forme d'acomptes sur dividende au titre de l'exercice 2022.
- Au compte « Report des résultats nets antérieurs » : 4.882.881,92 €

### 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	
31/12/2021	725.200,86 €	€	€
31/12/2020	615.952,36 €	€	€
31/12/2019	575.537,00 €	€	€

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 2022 s'élève à 33.498.818,42 € soit 17.142,33 € 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 et R.511-2.1-1 du CMF

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 2022

**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 2022**

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### III - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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 OPCI 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 5 avril 2023.

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 2022**

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 5 avril 2023.

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 Oddo BHF. Les travaux d'expertise immobilière sont confiés à BPCE Solutions Immobilières.

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)