

Rapport annuel de gestion

LAFAYETTE PIERRE

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 BRAXTON INVESTMENT MANAGEMENT, 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	13
IV- Synthèse économique au 31 décembre 2023	15
IV-1 Patrimoine de Lafayette Pierre et politique d'investissement	15
IV-2 Analyse de la structure financière de l'OPPCI Lafayette Pierre	17
IV-3 Analyse des résultats économiques de Lafayette Pierre	19
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	23
V- Modalités d'organisation de la gouvernance de Lafayette Pierre	24
V-1 Organisation générale du FIA Lafayette Pierre	24
V-2 La gestion des risques	25
V-2-1 Facteurs de risque et niveau de risque du véhicule	25
V-2-2 Règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion	29
V-2-3 La gestion des risques	30
V-3 Conventions réglementées	30
VI- Perspectives	31
VII- Comptes annuels de Lafayette Pierre	32
VII-1-Bilan et compte de résultat de Lafayette Pierre	32
VII-2-Annexe aux comptes - Règles et méthodes comptables	35
VII-3 Annexe aux comptes - Evolution de l'actif net	39
VII-4 Annexe aux comptes - Compléments d'information	40
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°	40
VII-4-2 Autres actifs à caractère immobilier	41
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.) ..	41

VII-4-4 Décomposition des créances	42
VII-4-5 Capitaux propres	42
VII-4-6 Dettes.....	43
VII-4-7 Détail des provisions.....	43
VII-4-8 Produits et charges de l'activité immobilière	44
VII-4-9 Produits et charges sur opérations financières	45
VII-4-10 Autres produits et autres charges	45
VII-4-11 Frais de gestion	45
VII-4-12 Résultat sur cessions d'actifs.....	46
VII-4-13 Engagements reçus et donnés	46
VII-4-14 Tableau d'affectation du résultat	47
VII-4-15 Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice	47
VII-4-16 Tableau des filiales et participations	47
VIII- Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire du 26 avril 2024	48
VIII-1 Ordre du jour de l'assemblée.....	48
VIII-2 Rapport du Président sur les questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 26 avril 2024 sur les opérations de l'exercice 2023	48
VIII-2-1 Activité de la Société et présentation des comptes.....	48
VIII-2-2 Approbation des comptes et affectation du résultat.....	50
VIII-2-3 Rappel des dividendes distribués	51
VIII-2-4 Dépenses non déductibles fiscalement.....	51
VIII-2-5 Approbation de la valeur liquidative par action de la Société.....	51
VIII-2-6 Conventions réglementées	51
VIII-2-7 Prêts à moins de deux ans relevant des articles L.511-6, 3bis et R.511-2.1-1 du CMF...	51
VIII-3 Rapport du Président sur les décisions à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2024.....	52
VIII-4 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice 2023	53
VIII-5 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées.....	56

I- L'édito du Président

Chers Associés,

La décision de la BCE d'une hausse rapide des taux d'intérêts pour juguler l'inflation a lourdement pesé sur la valeur des actifs immobiliers au cours de l'année 2023. Si aucun bien immobilier n'est épargné, la valeur des actifs situés dans des zones où la demande reste forte a sensiblement mieux résisté que la moyenne du marché.

C'est le cas du patrimoine détenu par LAFAYETTE PIERRE. L'impact des hausses de taux a mécaniquement fait baisser la valeur de ses actifs de près de 9,0% mais la bonne localisation du patrimoine, principalement parisien, a permis de bénéficier de la revalorisation de sa base locative. La contre-performance de l'action LAFAYETTE PIERRE en 2023 ressort ainsi limitée à -2,6%.

Par ailleurs, pour limiter l'impact de la hausse des taux, LAFAYETTE PIERRE a remboursé par anticipation la partie de ses dettes à taux variable, ne gardant qu'un levier d'endettement net limité (inférieur à 5% des actifs) au taux fixe moyen de 2,2%.

Ainsi, le cash-flow courant de LAFAYETTE PIERRE s'est sensiblement amélioré, permettant de vous proposer une augmentation du dividende à 500 € par action, avec un premier paiement en avril prochain de 250 € et le solde en septembre¹.



Dividende par action Lafayette Pierre



¹ Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires

Les anticipations de stabilisation des taux d'intérêts au cours des prochains trimestres, devraient permettre de bénéficier d'un progressif retour au calme sur le marché immobilier ; les banques pouvant à nouveau se projeter et proposer des financements plus raisonnables. Néanmoins il faudra patienter quelques temps avant la reprise d'une dynamique de croissance, qui pourrait par ailleurs être reportée en cas de ralentissement économique trop prononcé.

Si l'investissement immobilier pâtit à court terme de la remontée des taux d'intérêts, il protège indéniablement de l'inflation à long terme. Dans ce contexte, nous nous employons à gérer au mieux le patrimoine de LAFAYETTE PIERRE afin de rapidement retrouver nos objectifs de croissance solide et durable.

Cette année fut également celle d'un élargissement du périmètre d'activités de la société de gestion de LAFAYETTE PIERRE consécutivement à l'arrivée au capital d'un nouvel actionnaire, la société BRAXTON ASSET MANAGEMENT, aux côtés de laquelle nous envisageons de développer de nouveaux fonds d'investissement en capitalisant sur les savoir-faire immobiliers de notre nouvel associé (hôtellerie, locaux d'activité, restructuration lourde, etc.). Ces ambitions qui ont trouvé leur traduction dans notre changement de dénomination sociale ont peu d'impact pour votre société dans la mesure où la composition des comités d'Investissement et de Contrôle des Risques qui assurent la gouvernance de LAFAYETTE PIERRE demeure inchangée.

Nous vous remercions de votre confiance.



Laurent GUIZE
Président de BRAXTON INVESTMENT MANAGEMENT

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 (Braxton Investment Management) 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. 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 susmentionnées.

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% maximum².

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.

² Comme précisé au paragraphe 3.3 du prospectus de l'OPPCI Lafayette Pierre, le ratio d'endettement total de la SPPPICAV 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.

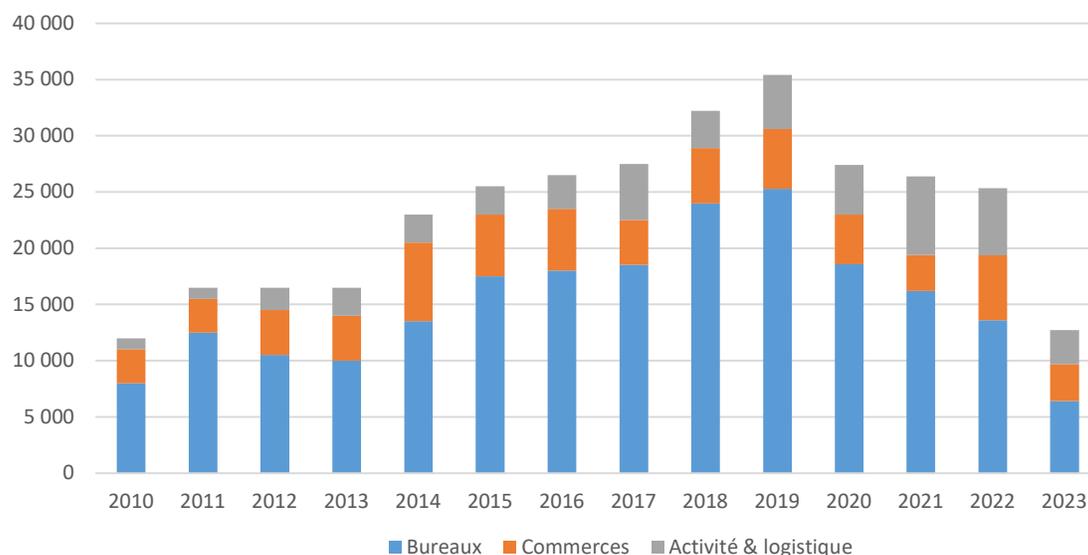
III- Description de l'évolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice

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 2023 sont estimés à 12,8md€³, soit un montant en repli de 50% par rapport à 2022, traduisant l'impact de la remontée des taux de financement sur l'appétit des investisseurs. Le marché français a évolué à l'unisson des autres marchés mondiaux (-53% en Europe, -55% aux USA).

Evolution des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise (en m€)⁴ :



L'évolution de la répartition des investissements en immobilier d'entreprise est assez homogène entre les différentes catégories d'actifs.

- Les investissements en bureau ont représenté 50% des volumes annuels. Ce ratio est désormais à son plus bas sur 13 ans, ce qui traduit à la fois la forte baisse des volumes investis en bureau (-53% en un an et -75% par rapport au point haut de 2019) et la montée en puissance concomitante des investissements en logistique/ locaux d'activité.
- Les investissements en actifs logistiques et industriels ont baissé de moitié sur un an en 2023 (-50%) et repassent légèrement en deçà des volumes investis en actifs de commerce. L'intérêt pour le segment logistique est maintenu avec le développement de la logistique du dernier kilomètre. Cependant, des contraintes liées aux nouveaux développements ont pour effet de restreindre des opportunités de produits neufs à acquérir.
- Après une année 2022 marquant un rebond post-Covid/ « retail-bashing », le segment de l'immobilier de commerce (26% du total) a connu (en termes relatifs) une diminution un peu moindre des volumes investis sur un an (-43%) et se rapproche de son niveau de fin 2021.

D'un point de vue géographique, la tendance au rééquilibrage Paris/Province se confirme : l'Ile-de-France ne représentant plus que 57% des volumes d'investissements (vs 66% en 2022). Les stratégies de diversifications des investisseurs vers d'autres typologies d'actifs (logistique, immobilier de santé, hôtellerie) expliquent ce rééquilibrage.

En revanche, a contrario de l'évolution générale, les investissements en actifs de bureau se sont plutôt concentrés sur l'Ile-de-France (73%) ou plus précisément, sur certaines zones en Ile-de-France.

³ Source : Knight Frank

⁴ Source : Immostat, Knight Frank

Paris intra-muros et le Croissant Ouest affichent en effet une certaine résilience alors que les investisseurs ont quasiment suspendu toute opération à la Défense et dans la première couronne Nord.

Sans surprise, dans ce climat attentiste, le segment des grandes transactions (> 100m€) continue son repli pluriannuel et ne représente désormais plus que 34% des volumes contre une moyenne pluriannuelle de 50%. Inversement, le poids des opérations d'un montant unitaire inférieur à 50m€ continue de progresser (48% des volumes en 2023, soit +17 bps par rapport à l'année passée).

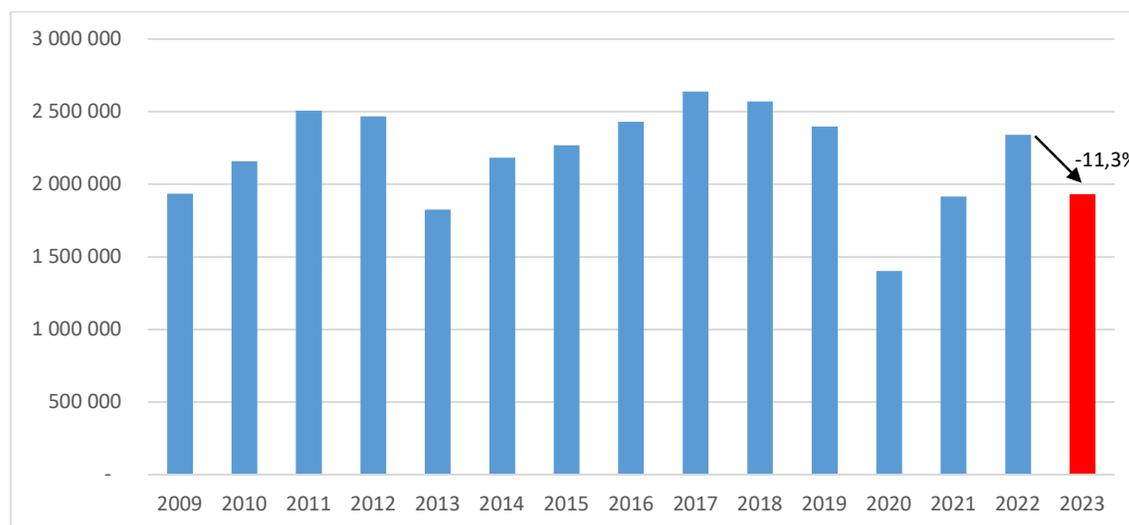
Plusieurs opérations emblématiques ont toutefois marqué l'année 2023 :

- Acquisition par Ingka Groupe (holding du groupe IKEA) du centre commercial Italie 2, situé dans le 13^{ème} arrondissement de Paris (62.000 m²) auprès d'Hammerson (25%) et Axa (75%),
- Acquisition par Valesco de la Tour Sequana (43.000 m²) située à Issy-les-Moulineaux auprès d'Accor,
- Acquisition par Covéa de Vivacity (Paris 12), immeuble de bureau (24.479 m²) cédé par Amundi,
- Acquisition par Frey du centre commercial Polygone Riviera (77.100 m²) situé à Cagnes-sur-Mer (06), auprès d'URW.

Dans le contexte de remontée des coûts de financement, les taux de rendement ont connu une décompression qui affecte toutes les classes d'actifs (+75/+125bp) conduisant à des taux de rendement *prime* aux environs de 4,50% pour les bureaux à Paris QCA, 4,50% pour les commerces et 5,00% 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 s'est inscrite en baisse en 2023 pour atteindre 1,9 millions de m², soit un niveau en ligne avec la 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.

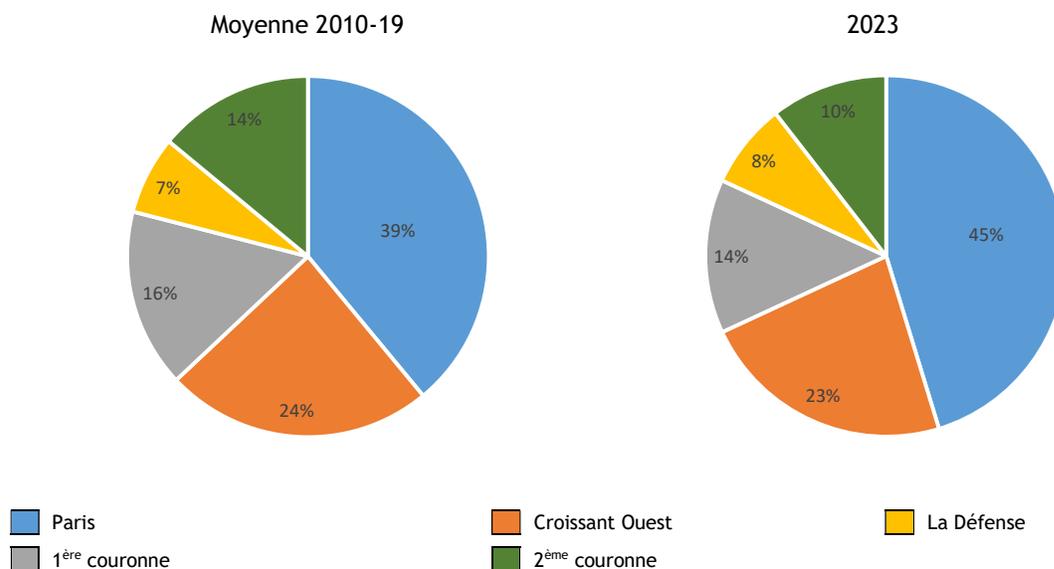
Malgré une année 2023 marquée par une volonté de favoriser un retour des collaborateurs au bureau, les études et sondages indiquent que le nombre de jours télétravaillés en Ile-de-France demeure stable à 2,1 jours par semaine. Les entreprises demeurent partagées entre d'une part les effets négatifs du télétravail sur la productivité et la cohésion générale des équipes et d'autre part, les bénéfices induits par une réduction des coûts d'exploitation permise par le télétravail.

L'une des conséquences les plus notables de l'essor du télétravail est la disparition des « jumbo-deals » (prise à bail de surfaces de bureau de plus de 40.000 m²) et un appétit croissant pour les surfaces comprises entre 20.000m² et 40.000m² qui représentent désormais le tiers du marché (vs

22% en moyenne au cours de la décennie 2010-19). Le segment des surfaces de 5.000 m² à 10.000m² ressort également bénéficiaire de ces mutations : il représentait 37% de la demande placée en 2023 contre 29% en moyenne au cours de la décennie précédente.

La quête de centralité déjà palpable en 2021 et 2022 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 poids croissant de Paris intra-muros dans la demande placée de bureaux.

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



La demande placée de bureaux dans le QCA s'affiche en recul de 14% en 2023, malgré la signature de plusieurs transactions significatives (Rothschild & Cie rue de la Boétie, Barclays avenue Hoche, UBS rue du Colisée) qui contribuent à accentuer la polarisation de cette zone géographique sur les secteurs de la finance et du luxe.

La polarisation entre Paris et le reste de l'Ile-de-France tend donc à s'accroître. Le taux de vacance moyen en Ile-de-France (8,4% en hausse de 70bps) demeure peu significatif compte tenu de la dispersion observée :

Secteur géographique	Taux de vacance
Paris QCA	2,7%
Paris hors QCA	5,1%
1 ^{ère} couronne Sud	12,2%
Croissant Ouest	13,4%
La Défense	14,5%
1 ^{ère} couronne Nord	20,5%

Cette divergence se reflète mécaniquement dans les niveaux de loyer. L'an passé, le loyer moyen a ainsi chuté de 6 % par rapport à 2022 en Île-de-France (hors Paris), contre une hausse de 3 % sur la même période dans Paris. En 2023, 27 prises à bail de surfaces supérieures à 500 m² extériorisaient

un loyer métrique supérieur à 900 €/m² alors que ces transactions étaient quasi-inexistantes en 2018-19. Dans le QCA, les loyers prime⁵ ont dépassé les 1.000€/m² pour atteindre 1.070€/m².

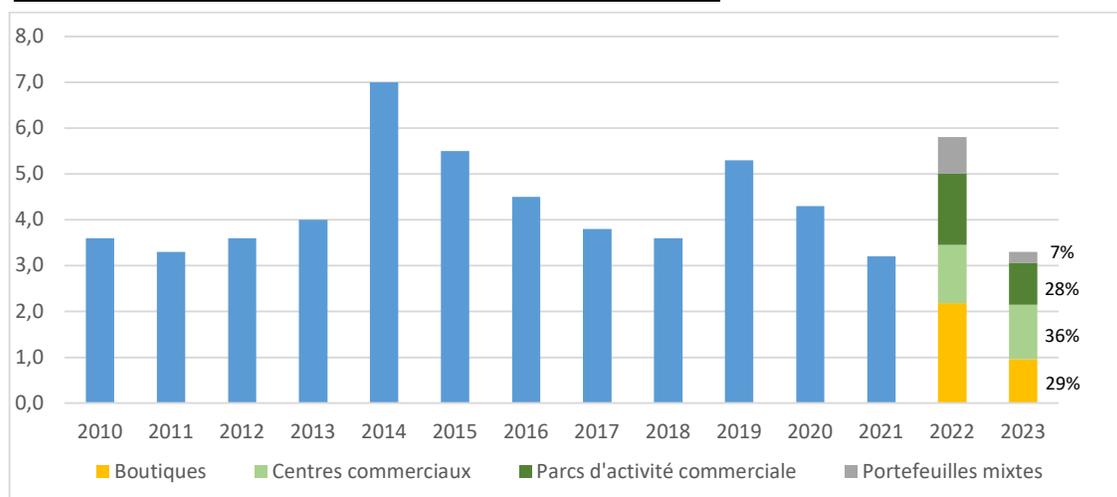
III-1-3 Les tendances observées sur le marché de l'immobilier de commerce

Les volumes d'investissement en immobilier de commerce sont estimés à 3,3md€ en 2023⁶, soit une baisse de 43% par rapport à un exercice 2022 particulièrement dynamique. Toutefois, ce volume n'inclut pas les ventes utilisateurs qui ont dépassé les 2 milliards d'euros dans Paris grâce aux acquisitions réalisées pour le compte de LVMH et Kering sur l'avenue des Champs-Élysées et sur plusieurs axes majeurs du luxe parisien (rue François 1^{er} et avenue Montaigne notamment). La réintégration de ces ventes utilisateurs placerait l'exercice 2023 à un niveau proche de la moyenne décennale des volumes d'investissement.

Hors ventes aux utilisateurs, la décroissance des volumes d'investissement s'observe dans tous les sous-segments de l'immobilier de commerce mais elle est particulièrement marquée pour les commerces en pied d'immeuble dont les volumes chutent de près de 60%. La restructuration des réseaux commerciaux, que celle-ci résulte d'une stratégie d'optimisation mise en œuvre au fil du temps ou de procédures judiciaires, continue de peser sur l'appétit des investisseurs. Le secteur de la mode a encore connu en 2023 une année difficile, avec plus de 32 procédures judiciaires et des taux de fermeture de magasins dans le cadre de ces procédures en hausse (en moyenne, 50% des magasins sont fermés au terme des procédures).

En revanche, les investissements en centres commerciaux, qui avaient été fortement impactés pendant et après la pandémie, ont affiché une relative stabilité entre 2022 et 2023 à la faveur de plusieurs opérations phares, notamment l'acquisition par Ingka Group (Ikea) de l'actif Italie 2 (c.450 m€). Dans un contexte de désaffection pour les autres classes d'actifs, la part des investissements en centres commerciaux passe mécaniquement de 22% à 36% du total.

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



⁵ Source : CBRE, Immostat, Février 2024

⁶ Source : Bilan 2023 Knight Frank - Janvier 2024

Après la hausse des taux de rendement *prime* observée en 2022, nous constatons de nouvelles hausses sur 2023. Ils sont désormais estimés à 4,50% pour les boutiques de centre-ville (+100 bps), 5,25% pour les centres commerciaux (+25 bps) et 5,75% (+75 bps) pour les parcs d'activité commerciale⁷.

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

- L'effet Jeux Olympiques a permis aux quartiers commerciaux historiques de retrouver un dynamisme certain entraînant une volonté d'implantation à Paris. Cela provoque une baisse de la vacance commerciale à Paris avec un taux de vacance moyen parisien de 5,2% à fin 2023 (vs 6,8% à fin 2022 et 8,3% à fin 2021). Le taux de vacance commerciale de l'avenue des Champs-Élysées a diminué de 600 bps sur un an, atteignant 3,70% à fin 2023 (vs 9,70% à fin 2022).
- Les phénomènes de rotation se sont mis en place : le secteur « mode et accessoires » et les services bancaires réduisent leurs parcs alors que le secteur du luxe, les cabinets médicaux ou les enseignes d'équipement de la maison prennent à bail de nouvelles surfaces. Le secteur du sport est stimulé par les Jeux Olympiques de Paris 2024 (grands projets portés par JD Sports et Adidas sur l'avenue des Champs-Élysées).
- 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.
- Malgré une légère diminution du nombre d'ouvertures de boutiques de luxe⁸ sur un an (-19 par rapport à 2022), le secteur du luxe poursuit son maillage du Triangle d'Or et sur les Champs-Élysées où le dynamisme se poursuit :
 - o LVMH a acquis le 150, avenue des Champs-Élysées en vue de créer plus de 6.500 m² de surface de vente supplémentaire,
 - o De nombreux acteurs ont ouvert : Alexander McQueen au 372 rue Saint-Honoré, ainsi que Valentino au 35 avenue Montaigne et Saint-Laurent au 123 avenue des Champs-Élysées.
- Dans les principales artères commerciales parisiennes, les taux de vacance ont poursuivi leur baisse amorcée en 2021 et confirmée en 2022. Le Triangle d'Or, les rues de Rivoli et de Rennes en sont les grands bénéficiaires ; les rues du Faubourg Saint-Honoré et des Francs Bourgeois affichent en revanche une hausse de la vacance locative sur un an. Les valeurs locatives *prime* parisiennes se sont globalement stabilisées et sont en ligne avec celles de fin 2022.

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

Les indices immobiliers ont connu une année 2023 particulièrement volatile qu'ils achèvent toutefois en territoire nettement positif (+19,3% pour l'indice EPRA Eurozone, dividendes réinvestis). Mais cette performance est entièrement imputable aux deux derniers mois de 2023, après avoir évolué entre (-10%) et (-15%) pendant l'essentiel de 2023.

Le facteur « taux d'intérêt » est demeuré essentiel dans l'appréciation des investisseurs sur les perspectives des foncières cotées. Le rebond de fin d'année est très corrélé à la perception d'un arrêt de la hausse des taux par les banques centrales (voire à des perspectives de baisse des taux courant 2024) et à la réouverture du marché obligataire pour certains acteurs comme Unibail. Les refinancements planifiés pour 2025-2028 seront certes dilutifs en cash-flow par action mais ils apparaissent désormais réalisables et modélisables.

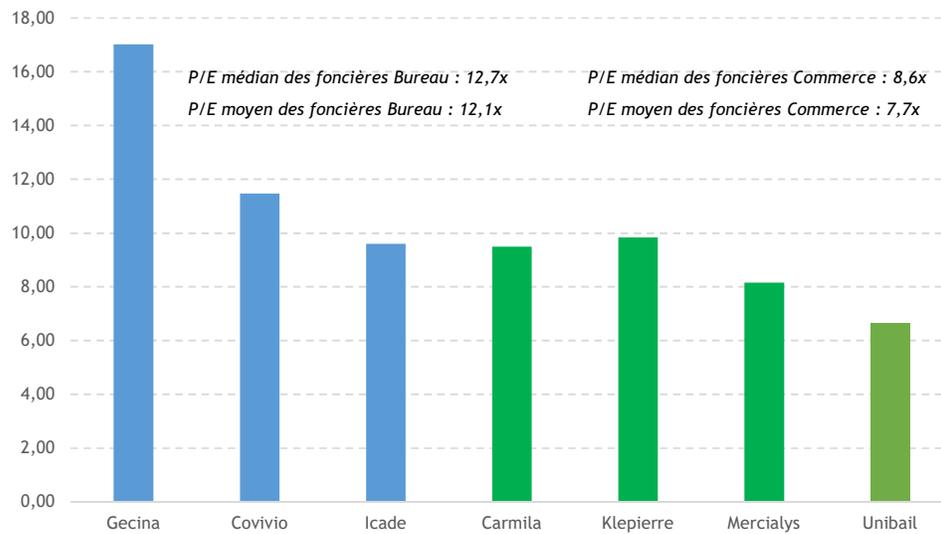
Dans ce contexte financier moins pénalisant que début 2023, les foncières de commerce affichent une forme de retour en grâce après plusieurs années de purgatoire boursier. Disposant d'actifs de meilleure qualité que le reste du marché, leurs performances demeurent satisfaisantes avec des taux d'occupation élevés, des fréquentations proches des plus hauts et des loyers stables. Il en résulte que

⁷ Source : Knight Frank, CBRE, janvier 2024

⁸ Le nombre d'ouvertures de boutiques de luxe englobe les créations, rénovations-extensions, transferts et magasins temporaires.

la dichotomie persistante entre les multiples des foncières de bureau et ceux des foncières de commerce tend à se résorber. Gecina demeure une exception compte tenu de la forte centralité de son portefeuille qui bénéficie de la polarisation continue du marché de bureaux évoquée dans la section précédente.

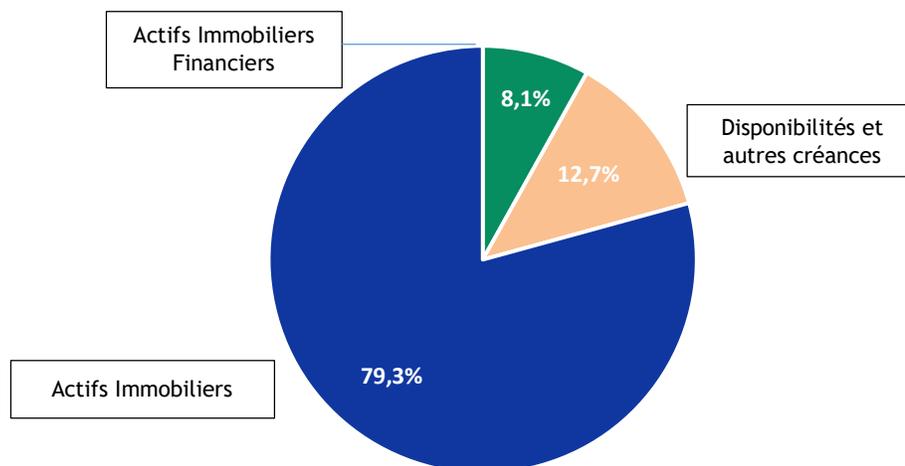
Multiples de valorisation (P/E) des principales foncières françaises :



IV- Synthèse économique au 31 décembre 2023

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

Au 31 décembre 2023, l'actif économique brut de l'OPPCI Lafayette Pierre s'élève à 37,6m€ (hors droits et frais). Cet actif brut se répartit comme suit :



Dans un marché immobilier largement à l'arrêt, le patrimoine de Lafayette Pierre n'a pas connu d'évolutions significatives en 2023. L'accent a été mis sur la gestion du patrimoine existant.

Les murs du centre de dialyse sis 19-25 rue Mélingue à Paris (75019) que votre société avait acquise en 2022 étaient loués dans le cadre d'un bail expirant en septembre 2027. Ce centre travaille en étroite coopération avec les pôles 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. Le preneur avait obtenu auprès de l'ARS en 2022 des autorisations d'extension capacitaire sur ce site qui s'insère de manière très pertinente dans le schéma régional de santé. Afin de sécuriser l'activité du preneur dans les lieux, un nouveau bail a été négocié conduisant à une hausse du loyer de 6,3% et à un report de l'échéance du bail au 30/06/2032.

En revanche, le contexte de marché, marqué par la forte remontée des taux d'intérêt s'est traduit par une nette baisse des valorisations des immeubles de votre OPPCI : (1.369 k€) soit un repli de 4,5% sur 12 mois. Cette baisse des valorisations traduit à la fois l'effet d'une décompression des taux de rendement (-8,7% à iso-loyers) qui n'est que partiellement compensée par la hausse des loyers (impact de l'indexation et de la renégociation du bail Mélingue) : +4,2%.

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 RICS⁹ (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 ainsi que les portefeuilles gérés par La Française REM dans lesquels Lafayette Pierre a investi sont évalués par BPCE Expertises Immobilières.

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.

⁹ Royal Institute of Chartered Surveyors

Les actifs stabilisés de l'OPPCI Lafayette Pierre ont maintenu en 2023 un très bon niveau de performance. Sur la base des loyers 4T-23 annualisés, les Actifs Immobiliers de Lafayette Pierre généraient à fin 2023 un rendement de 4,74%, avec un taux d'occupation financier de 98,9% et un taux de recouvrement des loyers de 100%.

Le projet de restructuration immobilière engagé à Saint-Ouen a rencontré de profondes difficultés en 2023, principalement en raison de la faillite de l'entreprise générale qui réalisait les travaux (L'Atelier des Compagnons, filiale du groupe Hexaom, mise en règlement judiciaire le 13/06/2023 puis en liquidation judiciaire le 26/09/2023). Les difficultés puis la disparition de l'entreprise générale se traduisent par :

- Un arrêt du chantier et des retards qui augmentent les coûts de portage et exposent la société de promotion à indemniser les acquéreurs
- La nécessité de sélectionner une nouvelle entreprise générale sur la base de coûts de construction 2023 alors que le précédent contrat avait été négocié pré-Covid i.e. avant la flambée inflationniste des dernières années.

L'ensemble de ces surcoûts ont conduit à enregistrer dans les comptes une provision de 1.142 k€ au 31/12/2023 qui affecte fortement la performance financière de votre OPPCI en 2023.

Aux côtés de son exposition principale aux Actifs Immobiliers, Lafayette Pierre a maintenu au cours de l'exercice une poche de taille assez constante aux Actifs Financiers, passant de 7,6% à fin 2022 à 8,1% à fin 2023. Le secteur des foncières cotées a continué de connaître une année assez volatile sur fond 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 367k€ ;
- Des plus-values de cession constatées à hauteur de 120k€,
- Des moins-values latentes potentielles (mais intégralement prises en compte dans le calcul de la valeur liquidative) à hauteur de (163k€).

Une vision synthétique de l'ensemble des variations ayant affecté le patrimoine de Lafayette Pierre au cours de l'exercice 2023 est présentée dans le tableau ci-dessous :

<i>(en k€)</i>	Solde comptable au 01/01/2023	Acquisitions	Frais, droits et commissions	Cessions	Variations de valeur	Solde au 31/12/2023
Actifs Immobiliers	33.916	-	3	(1.581)	(2.510)	29.828
Actifs Financiers	3.500	1.597	15	(2.028)	(43)	3.041
Total	37.416	1.597	18	(3.609)	(2.553)	32.869

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 Braxton Investment Management dans son programme d'activité, les Actifs Financiers ont été évalués sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2023.

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) s'inscrit à 18,7% au 31/12/2023 soit une forte baisse par rapport au 31/12/2022 où il s'élevait 35,1%. Cette évolution traduit le fort désendettement opéré par votre société qui a achevé le règlement de l'essentiel de l'*exit tax* contracté lors de l'option pour le régime OPC I et procédé au remboursement des dettes à taux variable qui demeuraient à son bilan fin 2022. Il est rappelé que le ratio d'endettement réglementaire n'intègre 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 31/12/2023, le Ratio d'Endettement de Lafayette Pierre se calcule comme suit :

<i>(en K€)</i>	
Dettes bancaires et assimilées	5.582
<i>Exit tax</i> sur actifs immobiliers	10
Dettes bancaires et <i>exit tax</i> sur actifs immobiliers	5.593
Valeur des actifs immobiliers	29.845
Ratio d'Endettement de l'OPPCI	18,7%
<i>Ratio d'Endettement réglementaire maximal¹⁰</i>	<i>50,0%</i>

Le ratio d'endettement économique de Lafayette Pierre (intégrant la valeur des Actifs Immobiliers Financiers de l'OPPCI) s'élève lui à 17,0% au 31/12/2023. Compte tenu des disponibilités existantes, la dette financière nette de Lafayette Pierre s'élève à 1.150k€ soit une LTV très faible (3,5%).

<i>(en K€)</i>	31/12/23
Dettes bancaires et assimilées (a)	5.582
<i>Exit tax</i> (b)	10
Dettes bancaires et <i>exit tax</i> (c) = (a) + (b)	5.593
Valeur des Actifs Immobiliers et Financiers (d)	32.886
Ratio d'endettement économique (e) = (c) / (d)	17,0%
<hr/>	
Disponibilités (f)	4.442
Dette financière nette (g) = (c) - (f)	1.150
LTV (g) / (e)	3,5%

L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement s'élève à 1,33x au 31/12/2023. Ce ratio se compare à un effet de levier maximum prévu au Prospectus de 2,50x.

¹⁰ Le Ratio d'Endettement Maximal est défini à l'article 3.3.1. du Prospectus de Lafayette Pierre

Les caractéristiques moyennes des financements bancaires sont résumées dans le tableau ci-dessous.

	31/12/23
Duration moyenne (ans)	5,2
Quote-part de dette à taux fixe ou couverte	100%
Coût moyen de la dette bancaire	2,19%

Le niveau très faible d'endettement de Lafayette Pierre ainsi que le coût embarqué de ces financements constituent des facteurs de stabilité des cash-flows de votre OPPCI dans le contexte incertain que nous traversons. Il pourra également permettre à Lafayette Pierre d'avoir accès à des financements bancaires pour saisir des opportunités d'investissement que la crise devrait susciter dans les 12-18 prochains mois.

Au 31 décembre 2023, le ratio de liquidité de l'OPPCI s'établit à 7,1%.

(en k€)	31/12/23
Disponibilités de l'OPPCI ¹¹	2.677
Disponibilités des filiales	257
Total - Disponibilités	2.934
Actif brut de l'OPPCI	37.739
Ratio de liquidité réglementaire	7,1%
<i>Ratio de liquidité minimal</i>	<i>5,0%</i>

Au 31/12/2023, les capitaux propres de Lafayette Pierre s'élèvent à 31.638 k€ alors qu'ils étaient de 33.499 k€ au 31/12/2022. Cette baisse de 5,6% traduit l'impact des variations des différences d'estimation de l'exercice (-6,7%), des résultats (+4,1%), du détachement des dividendes (-2,4%) et du solde net des variations de capital (-0,6%).

Les facteurs de variation des capitaux propres au cours de l'exercice 2023 sont résumés dans le tableau suivant :

	(en K€)	Impact
Capitaux propres de Lafayette Pierre au 31/12/2022	33.499	
Augmentations/(diminutions) du capital	(204)	(0,6%)
Capitalisation des commissions de souscription	+5	+0,0%
Résultat net de l'exercice (hors cession d'actifs)	+1.237	+3,7%
Dividendes et acomptes sur dividendes	(788)	(2,4%)
Plus-value/ (moins-value) sur cessions d'actifs	+120	+0,4%
Variation des différences d'estimation de l'exercice	(2.231)	(6,7%)
Capitaux propres de Lafayette Pierre au 31/12/2023	31.638	(5,6%)

¹¹ Conformément aux dispositions du plan comptable des OPCl, ce montant n'inclut pas les montants investis en SICAV de trésorerie au 31/12/2023 (1.508 k€), bien que celles-ci soient liquides à J+3.

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, Braxton Investment Management 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 2023 de Lafayette Pierre s'élèvent à 2.156 k€. Ils s'inscrivent en hausse de 1% par rapport à ceux de 2022. Cette croissance résulte à la fois de l'augmentation des revenus nets des Actifs Financiers et d'une moindre contribution des revenus nets des Actifs Immobiliers. La baisse des revenus nets des Actifs Immobiliers trouve son origine dans l'arrêt en cours d'année des revenus sur les projets de développement à Saint Ouen.

La pondération des Actifs Immobiliers au sein des revenus de Lafayette Pierre ressort donc en repli sur l'exercice 2023 par rapport à 2022 : 81% des revenus nets de Lafayette Pierre proviennent d'Actifs Immobiliers (vs 90% en 2022).

	2022 (k€)	2022 (%)	2023 (k€)	2023 (%)
Revenus nets des Actifs Immobiliers ¹²	1.911	90%	1.737	81%
Revenus des Actifs Immobiliers	1.916	90%	1.752	81%
Charges immobilières	(5)	-	(15)	(1%)
Revenus nets des Actifs Financiers ¹³	221	10%	419	19%
Total	2.132	100%	2.156	100%

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

Le montant total des frais de gestion et de fonctionnement supportés par l'OPPCI en 2023 s'élève à 467,9k€ HT, soit 561,4k€ TTC. Ce montant correspond au total des frais de gestion et de fonctionnement servant de base au calcul des ratios faisant l'objet d'un suivi réglementaire i.e. hors commission de surperformance facturable à l'OPPCI par la société de gestion. En 2023, aucun montant n'a été provisionné au titre de la commission de surperformance.

¹² 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.

¹³ Au sens où ce terme est défini dans le prospectus de l'OPPCI i.e. au sens de l'article L. 214-36, I, 4° et 5° du Code monétaire et financier

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

(en K€)	12m-2023	Moy. 3 ans
Honoraires de gestion	329,0	
Honoraires comptables	44,1	
Honoraires juridiques	39,0	
Honoraires de dépositaire	26,6	
Honoraires des évaluateurs immobiliers	18,6	
Frais bancaires	9,2	
Autres frais récurrents de gestion	1,4	
Total - Frais de fonctionnement et de gestion HT	467,9	
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	<i>1,77%</i>	<i>1,58%</i>
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	<i>1,36%</i>	<i>1,30%</i>

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

	Montant 12m-2023 (k€)	En %	Maximum indiqué au prospectus
Frais de fonctionnement et de gestion TTC	561,4k€		
<i>Soit en pourcentage de l'Actif Net</i>		<i>1,77%</i>	<i>2,75% TTC</i>
<i>Soit en pourcentage de la valeur des Actifs d'Investissement</i>		<i>1,36%</i>	<i>1,50% TTC</i>
Dont rémunération HT de la SGP	329,0k€	0,80%	0,80% HT
Dont rémunération HT des prestataires-clés de la SPPPICAV ¹⁴	138,9k€	0,34%	150k€ HT ¹⁵

Au cours de l'exercice 2023, les frais immobiliers se sont élevés à 5,1 k€ HT se répartissant comme suit :

(en K€)	12m-2023	Moy. 3 ans
Charges immobilières nettes	(27,3)	
Honoraires d'administration de biens	32,4	
Autres frais immobiliers	0,0	
Total - Frais immobiliers HT	5,1	
Total - Frais immobiliers TTC	6,1	
<i>En % de l'actif net de fin de période</i>	<i>0,02%</i>	<i>0,11%</i>
<i>En % de la valeur globale des actifs gérés (fin de période)</i>	<i>0,01%</i>	<i>0,10%</i>

Les charges immobilières nettes sont exceptionnellement négatives de (27k€) en raison de régularisations d'appels de charges des exercices antérieurs. Elles contribuent à un ratio de frais immobiliers particulièrement bas et en net retrait par rapport à la moyenne triennale. Le taux de vacance du patrimoine, quasi-nul depuis plusieurs exercices, contribue aussi puissamment à maintenir ce ratio de charges immobilières à un niveau très bas.

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).

¹⁴ Commissaire aux comptes, expert-comptable, secrétariat juridique, dépositaire, expert immobilier

¹⁵ 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

En outre, en application de la convention de gestion liant Lafayette Pierre à Braxton Investment Management, 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 2023, ce ratio s'élevait à 0,08% (vs 0,06% en 2022).

Les frais et droits liés aux investissements en Actifs Immobiliers se sont élevés à 5,4k€ TTC au titre de l'exercice écoulé, en raison de l'acquisition par la SCI LP3 d'emplacements de parkings sis 19-25 rue Mélingue qui ont été donnés à bail à la société B-Braun Avitum France, locataire exploitant des murs du centre de dialyse.

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 11,3k€ TTC, correspondant à un ratio (0,31% TTC) conforme aux engagements pris par Lafayette Pierre dans son prospectus (i.e. maximum de 0,6% TTC des opérations).

Au cours de l'exercice 2023, les commissions d'investissement facturées par la SGP se sont élevées à 9,6k€ TTC soit 0,6% TTC du montant total des investissements annuels réalisés, i.e. un ratio conforme aux engagements pris par Lafayette Pierre dans son Prospectus.

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

Depuis la transformation de Lafayette Pierre en OPPCI au 1^{er} janvier 2019, le nombre d'actions en circulation est 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.

Au cours de l'exercice écoulé, Lafayette Pierre a enregistré un ordre de souscription et un ordre de retrait, conduisant à une baisse de 0,7% du nombre d'actions en circulation. Au 31/12/2023, le nombre décimalisé d'actions Lafayette Pierre en circulation s'élève à 1.940,92088. Aucune demande de retrait ne figurait dans le registre des retraits au 31/12/2023.

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

Nombre d'actions en circulation au 31/12/2022	1.954,15772
+ Nombre d'actions souscrites en 2023	14,76316
- Nombre d'actions annulées en 2023	28,00000
= Nombre d'actions en circulation au 31/12/2023	1.940,92088

IV-5 Détermination de la Valeur Liquidative

Sur la base des comptes au 31/12/2023 de Lafayette Pierre, la Valeur Liquidative de l'action Lafayette Pierre au 31/12/2023 s'élève à 16.300 € :

<i>(en K€ sauf valeur par action en euros)</i>	31/12/2023
Valeur des Actifs Immobiliers	29 828
Valeur des Actifs Immobiliers Financiers	3 041
Total (a)	32 869
Dette financière nette et assimilés (b)	(2 659)
Autres actifs / (Autres passifs) (c)	1 427
Valeur liquidative (d) = (a) + (b) + (c)	31 638
Nombre d'actions en fin d'exercice	1 941
Valeur liquidative / action (€)	16 300

Cette valeur liquidative par action au 31/12/2023 extériorise une performance annuelle de (-2,58%) qui s'analyse comme suit :

<i>(en euros par action sauf l'indicateur de performance annuelle)</i>	VL de référence
VL au 31/12/2022	17.142,33 €
Dividendes de la période	400,00 €
VL au 31/12/2023	16.300,48 €
Performance annuelle	-2,58%

Sur une base pluriannuelle, la valeur liquidative de Lafayette Pierre au 31/12/2023 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^{er} janvier 2019 n'intègre pas les frais liés au réinvestissement des actifs arbitrés alors que ces frais sont provisionnés sur la base d'un taux forfaitaire pour les augmentations de capital générées par les nouvelles souscriptions (via le mécanisme de commission acquise au FIA)¹⁶.

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	16.300 €	16.300 €	16.300 €
Dividendes de la période	1.700 €	1.700 €	1.700 €
TRI	2,60%	3,19%	3,49%

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^{er} janvier 2019 interdit de présenter dans le rapport annuel de gestion la performance pluriannuelle du fonds d'investissement.

¹⁶ Comme indiqué dans le rapport annuel 2019, la Valeur Liquidative Economique de Lafayette Pierre au 1^{er} janvier 2019 est calculée en appliquant aux 18m€ en cours de réallocation (soit près de 50% de la valeur des actifs du FIA) un taux de commissionnement équivalent à celui retenu pour les souscriptions du semestre écoulé (soit 6% du montant brut).

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

Au cours de l'année écoulée, Lafayette Pierre a procédé au versement de deux acomptes sur dividende au titre de l'exercice 2023 :

- Un premier acompte de 200,00 € par action versé en avril 2023
- Un second acompte de 200,00 € par action versé en septembre 2023

Au titre de l'exercice 2023, Lafayette Pierre a ainsi procédé au versement de 776.368 € à ses actionnaires, ce qui se compare à une obligation de distribution fiscale de 241.535 € au titre de l'exercice 2023. 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 2023 sera nul et l'intégralité du montant qui sera versé au 2^{ème} trimestre 2024 correspondra à un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2024.

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. En conséquence, Lafayette 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 2024. Braxton Investment Management prévoit donc de procéder au versement de deux acomptes sur dividende d'un montant de 500 € par action chacun, soit une hausse de 25%. Cette augmentation de la politique de distribution est également rendue possible par la stabilité des cash-flows de Lafayette Pierre (patrimoine locatif parisien de qualité, vacance locative quasi-nulle, loyers métriques raisonnables).

Sur la base de la valeur liquidative au 31/12/2023, cette politique de distribution correspondrait à un rendement cash de 3,07%.

Le tableau ci-dessous récapitule les montants versés par action depuis la transformation de Lafayette Pierre en OPCI ; 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).

Exercice clos le	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Montant distribué par action	400,00000 €	303,94435 €	376,05564 €	320,00000 €	300,00000 €
Dont acompte	400,00000 €	303,94435 €	330,00000 €	320,00000 €	300,00000 €
Dont solde	0,00000 €	0,00000 €	46,05564 €	0,00000 €	0,00000 €
Montant versé par action au cours de l'année calendaire	400,00000 €	350,00000 €	330,00000 €	320,00000 €	300,00000 €

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

V-1 Organisation générale du FIA Lafayette Pierre

Jusqu'au 31 décembre 2018, Lafayette Pierre était une société par actions simplifiée à capital variable de droit commun. 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 (devenue Braxton Investment Management) 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 Braxton Investment Management 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 Braxton Investment Management 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 Braxton Investment Management 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.

Le 15 mai 2023, la société Braxton Asset Management a acquis une participation de 48,5% au capital de la société de gestion Lafayette Gestion et conclu un pacte d'actionnaires avec les associés fondateurs de Lafayette Gestion. L'opération s'est accompagnée d'un changement de dénomination sociale de la société de gestion, devenue Braxton Investment Management le 18 septembre 2023.

L'objectif de cet accord capitalistique est de permettre le développement de nouveaux véhicules d'investissement en coopération entre Braxton Asset Management et Braxton Investment Management en capitalisant notamment sur les savoir-faire immobiliers de Braxton Asset Management en logistique, hôtellerie et locaux d'activité. Cette prise de participation (qui a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers) est sans impact sur la gouvernance de votre société puisque la composition des comités de direction, comités d'investissement/désinvestissement, et comités des contrôles et des risques demeure inchangée. De même, Braxton Asset Management n'intervient ni dans les décisions d'investissement/ restructuration/ cession, ni dans la gestion locative des immeubles gérés par Lafayette Pierre.

En revanche, afin disposer des agréments idoines pour structurer et lever davantage de fonds (notamment dans le cadre des nouveaux véhicules développés avec Braxton Asset Management), Braxton Investment Management a sollicité et obtenu le 31 octobre 2023 auprès de l'Autorité des marchés financiers l'extension de son agrément relatif à la gestion de FIA en application de la Directive n° 2011/61/UE. L'option pour le régime intégral de la Directive AIFM impose à la société de gestion de se doter de fonds propres supplémentaires (correspondant à 0,01% de la valeur des actifs gérés) pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle (risques de perte ou de dommages en cas d'exécution négligente par la société de gestion d'activités dont elle est responsable). Cette condition est pleinement satisfaite au 31 décembre 2023.

Cette extension d'agrément emporte des conséquences limitées pour Lafayette Pierre : la principale est l'obligation qui s'impose désormais à la société de gestion de faire appel à un évaluateur AIFM¹⁷ indépendant. A chaque date de valeur liquidative de votre société, l'évaluateur AIFM indépendant procède à une revue des travaux de valorisation menés par la société de gestion et ses experts immobiliers.

Au terme d'une consultation, Braxton Investment Management a sélectionné la société FI PARTNERS comme évaluateur AIFM indépendant. FI PARTNERS est intervenue pour la première fois cette année pour effectuer une revue critique des travaux d'évaluation des actifs de Lafayette Pierre au 31 décembre 2023 : les valorisations retenues par Braxton Investment Management (qui s'appuyaient notamment sur les travaux de BPCE Immobilier) ont été intégralement validées par l'évaluateur AIFM indépendant.

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.

¹⁷ Alternative Investment Fund Management

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

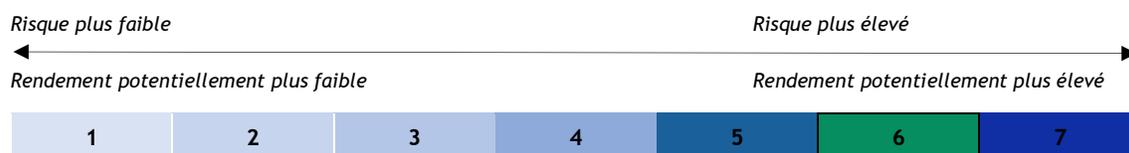
- à l'issue de la période de deux (2) ans mentionnée au tiret précédent, plus de 2,5 % du Nombre Total d'Actions à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative considérée.

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 ainsi que la fréquence de détermination des valeurs liquidatives conduit Braxton Investment Management à positionner l'indicateur synthétique de risque et de rendement de l'OPPCI Lafayette Pierre à 6 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), Braxton Investment Management 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 Braxton Investment Management 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 Braxton Investment Management assure la fonction de Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et a délégué cette fonction à un prestataire externe : le cabinet Maison de la Compliance qui assure, sous la supervision du RCCI, les missions dévolues au contrôle permanent et au contrôle périodique de Braxton Investment Management. 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 revue des valeurs d'actifs assurée par l'évaluateur AIFM indépendant : le Cabinet FI PARTNERS dont le siège social se trouve 22bis rue Laffite à Paris 9^{ème}.
- La mission de contrôle des comptes assurée par le commissaire aux comptes titulaire : le Cabinet Foucault dont le siège social se trouve 229, boulevard Pereire à Paris 17^{ème}.

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 (KRI¹⁸) lui permettant de suivre semestriellement l'évolution des différents risques. Les KRI semestriels sont examinés dans le cadre des réunions du Comité des Risques et des Contrôles :

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

V-3 Conventions réglementées

Au cours de l'exercice écoulé, les conventions conclues et autorisées antérieurement se sont poursuivies normalement, notamment la convention de gestion conclue entre la société BRAXTON INVESTMENT MANAGEMENT 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 BRAXTON INVESTMENT MANAGEMENT, en qualité de société de gestion de l'OPPCI LAFAYETTE PIERRE et détermination de la rémunération correspondante.

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

Rémunération :

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

¹⁸ Key Risk Indicators

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

A l'instar du reste de l'économie, le marché immobilier continue d'évoluer dans un contexte macro marqué par des incertitudes toujours très fortes (crises géopolitiques, échéances électorales significatives, tensions sur les marchés des matières premières). En revanche, en comparaison de la situation qui prévalait il y a 12 mois, les perspectives de coût de financement/refinancement sont perçues comme moins handicapantes qu'auparavant. Les opérateurs anticipent désormais une baisse des taux, même si son horizon de matérialisation demeure incertain.

La combinaison d'une stabilisation des coûts de financement et d'une baisse des valeurs d'actifs intervenue en S2-2023 offre un socle de valorisation solide, notamment pour les actifs centraux et/ou bénéficiant des flux de clientèle récurrents. Les immeubles offrant de telles caractéristiques ont en effet démontré leur résilience en affichant une demande locative constante malgré les crises.

Lafayette Pierre n'a pas été épargnée par la baisse des valeurs d'actifs intervenue en 2023, ni par les effets ricochets résultant des difficultés rencontrées par les autres acteurs de la chaîne de valeur immobilière. La centralité de son patrimoine, la qualité de sa gestion locative (vacance quasi-nulle depuis 4 ans) et la prudence de sa politique financière (LTV de 3,5%) lui permettent d'envisager avec un optimisme raisonnable l'exercice en cours. La révision à la hausse de sa politique de distribution (en cohérence avec son cash-flow courant) en offre l'illustration.

VII- Comptes annuels de Lafayette Pierre

Les comptes annuels au 31/12/2023 de Lafayette Pierre SPPICAV 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 2023 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>	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier	27 536 835	27 859 307
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	8 910 000	9 440 000
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2°)	1 326 432	1 445 207
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3°)	2 603 440	4 030 946
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4°)	3 040 773	3 499 932
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36 5°)		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier	11 656 289	9 443 222
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 773 724	
Dépôts	2 265 268	
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif à capital variable	1 508 456	
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires	3 873	14 259
Autres créances	70 123	148 221
Dépôts à vue	411 351	8 159 700
Total de l'actif	31 795 906	36 181 487

Bilan - Passif

<i>en euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres (= actif net)	31 637 934	33 498 819
Capital	26 223 029	28 615 936
Report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	4 849 807	4 441 063
Résultat en instance d'affectation		
Résultat de l'exercice	1 341 466	1 035 775
Acomptes versés au cours de l'exercice	(776 368)	(593 955)
Provisions		42 268
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	157 971	2 640 400
Dettes envers les établissements de crédit		1 840 024
Dépôts de garantie reçus	46 097	44 100
Autres dettes d'exploitation (1)	111 875	756 277
Total du passif	31 795 906	36 181 487

(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>	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	598 390	582 222
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 016 775	733 282
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
TOTAL I	1 615 164	1 315 504
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	113 502	158 309
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	3 835	47 545
TOTAL II	117 337	205 854
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	1 497 827	1 109 650
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	51 880	
Autres produits financiers		
TOTAL III	51 880	
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		2 962
TOTAL IV		2 962
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	51 880	2 962
Autres produits (V)	1	896
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	300 339	205 056
Autres charges (VII)	12 298	31 500
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 237 072	871 028
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	119 968	164 747
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
TOTAL VIII	119 968	164 747
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
TOTAL IX		
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	119 968	164 747
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	1 357 040	1 035 775
Comptes de régularisation (X)	(15 574)	
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	1 341 466	1 035 775

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'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice. Au 31 décembre 2023, 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 31 décembre 2023, la provision pour risques de 42 268,26€ comptabilisée au titre de travaux a été reprise en totalité.

Méthode de calcul des commissions de gestion

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 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 209 123,17 € au titre de l'exercice 2023.

Méthode de calcul des commissions d'investissements et de surperformance

La Société de Gestion est rémunérée par une commission d'investissement égale à 0,5% HT des opérations d'investissements réalisées en actifs immobiliers et financiers.

La Société de 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 2023, 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 3ème trimestre 2023, un retrait de 28 parts a eu lieu, conduisant à une diminution de capital de l'OPPCI Lafayette Pierre au 1er octobre 2023 pour un montant de 457 249,32 euros.

Le 21 avril 2023, la Société a décidé le versement d'un premier acompte sur dividende d'un montant de 393 784,18 euros.

Le 5 septembre 2023, la Société a décidé le versement d'un deuxième acompte sur dividende d'un montant de 393 784,18 euros.

L'environnement macroéconomique en 2023 en zone euro a été marqué par la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne jusqu'à 4,50%, dans un contexte de lutte contre l'inflation. Les conséquences sur la croissance économique sont négatives, via un renchérissement du coût du crédit et une plus forte rémunération de l'épargne au détriment de la consommation. Cependant, les économies européennes ont démontré une certaine résilience et échappé à la récession en 2023. Au vu du ralentissement spectaculaire de l'inflation en fin d'année 2023, désormais proche de la cible de 2%, le consensus économique table sur une baisse des taux d'intérêt au cours de l'année 2024. Cependant des facteurs d'incertitude subsistent : la montée des tensions géopolitiques et ses effets sur les coûts des matières premières, l'endettement de certains Etats, et le risque politique lié à la convergence des échéances électorales (51% de la population mondiale sera appelée aux urnes en 2024).

Les marchés immobiliers sont touchés directement par les évolutions du contexte financier. L'indexation des loyers à des indices fortement corrélés à l'inflation (ILAT, ILC, IRL) a un impact positif sur le revenu locatif lorsque l'inflation augmente. En revanche, la montée des taux directeurs a des impacts négatifs à plusieurs niveaux. Premièrement, la montée des taux directeurs établit la rémunération du placement sans risque à des niveaux sensiblement plus élevés (2,5% en fin d'année pour l'OAT 10 ans français contre 0% deux ans auparavant), ce qui augmente le rendement exigible par les investisseurs immobiliers, et réduit les prix qui sont acceptables pour eux. Les valeurs d'expertise ont donc été généralement révisées à la baisse au cours de l'année 2023. Cette dévaluation est particulièrement forte pour l'immobilier de bureau et la logistique, mais elle touche toutes les typologies. Deuxièmement, le coût de l'endettement est plus élevé, et les refinancements tendent à déprécier fortement la valeur des actifs. Troisièmement, dans le cadre des fonds immobiliers ouverts, la perspective de baisse des valeurs des parts peut déclencher des demandes de retraits. Si elles sont supérieures au montant des souscriptions ou si le fonds ne dispose pas de mécanismes d'encadrement de la liquidité (« gates »), les demandes de retrait peuvent alors infléchir la stratégie du fonds jusqu'à la pousser à des arbitrages d'actifs dans des conditions défavorables, accélérant ainsi la dévaluation initiale du fonds.

Endettement

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

En date du 26 janvier 2023, la Société a procédé au remboursement anticipé du prêt pour un montant de 1 831 600 euros. Au 31 décembre 2023, il ne reste plus de dettes envers les établissements de crédit au passif de la Société.

Information sur les parties liées

La SPPPICAV est liée à :

- la Société de Gestion, Braxton Investment Management 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 19.371,98 € en 2023.
- la société LP1 SAS, détenue à 100%, à qui elle accorde une avance en compte courant d'un montant nominal de 5 840 016,08 euros rémunérée au taux Euribor.
- la société LP2 SCI, détenue à 99,90%, à qui elle accorde une avance en compte courant d'un montant nominal de 2 784 229,75 euros rémunérée au taux Euribor.
- la société LP3 SCI, détenue à 99,90%, à qui elle accorde une avance en compte courant d'un montant nominal de 3 026 254,77 euros rémunérée au taux Euribor.

Engagements sur les immobilisations

Néant

Evénements postérieurs à la clôture

Néant

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

<i>en euros</i>	Exercice clos le 31/12/2023
Actif net au 1^{er} janvier 2023	33 498 818
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	253 075
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	(457 249)
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	
Différences de change	
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	(2 076 380)
<i>Différence d'estimation au 31 décembre 2022</i>	5 318 719
<i>Différence d'estimation au 1er janvier 2022</i>	7 395 099
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	(154 311)
<i>Différence d'estimation au 31 décembre 2022</i>	4 595 783
<i>Différence d'estimation au 1er janvier 2022</i>	4 750 095
Distribution de l'exercice précédent	
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	1 357 040
Acomptes versés au cours de l'exercice :	
<i>Sur résultat net</i>	(787 568)
<i>Sur cessions d'actifs</i>	
Autres éléments	4 510
Actif net en fin d'exercice	31 637 934

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	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des diff. d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Terrains nus	0	0	0	0	0	-
Terrains et constructions	9 440 000	0	0	(530 000)	8 910 000	-
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	-
Total	9 440 000	0	0	(530 000)	8 910 000	-
Total frais inclus					8 910 000	

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique au 31 décembre 2023

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	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont Frais
<i>En euros</i>						
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	1 445 206,99			(118 774,56)	1 326 432,43	
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	4 030 945,82			(1 427 605,89)	2 603 339,93	
Total	5 476 152,81			(1 546 380,45)	3 929 772,36	-
Total frais inclus					3 929 772,36	

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 2023.

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 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022
Avances en compte courant	11 650 500,60	9 437 443,98
Dépôts et cautionnements versés	5 788,17	5 788,17
Autres créances immobilisées	-	-
Total	11 656 288,77	14 223 605,48

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
Actions négociées sur un marché réglementé art. L.214-36 4°			3 040 773,50	8,06%	9,61%
Actions Klepierre	30 000	EUR	740 400,00	1,96%	2,34%
Actions Icade	59 988	EUR	2 131 973,50	5,65%	6,74%
Actions Altarea	2 105	EUR	168 400,00	0,45%	0,53%
Organismes de placement collectif immobilier art. L.214-36 5°					
Néant					
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			4 185 075,59	11,09%	13,23%
Dépôts					
Banques - comptes à vue		EUR	411 351,34	1,09%	1,30%
Banques - comptes à terme		EUR	2 265 267,95	6,00%	1,30%
Actions et valeurs assimilées					
Néant					
Obligations et valeurs assimilées					
Néant					
Titres de créances					
Néant					
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières					
OPCVM BHF MONEY		EUR	1 508 456,30	4,00%	4,77%
Opérations temporaires de titres					
A l'actif :					
Néant					
Au passif :					
Néant					
Instruments financiers à terme					
A l'actif					
Néant					
Au passif :					
Néant					
Total de l'inventaire des autres actifs			7 225 849,09	19,15%	22,84%
<i>Rappel de l'actif brut</i>			<i>37 739 326,10</i>		
<i>Rappel de l'actif net</i>			<i>31 637 934,22</i>		

VII-4-4 Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice clos le 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022
Créances locataires		
Créances locataires		881,84
Clients - factures à établir	3 872,67	13 377,78
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciations des créances douteuses		
Total	3 872,67	14 259,62

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

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice clos le 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	21 175,47	11 472,71
Syndics		
Autres débiteurs	38 092,96	136 356,92
Charges constatées d'avance	10 854,37	391,53
Total	70 122,80	148 221,16

VII-4-5 Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹⁹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
<i>Souscriptions enregistrées</i>	14,76316	253 075,00	11 925,00
<i>Rachats réalisées</i>	(28,00000)	(457 249,32)	-
Montants nets	(13,23684)	(204 174,32)	11 925,00

L'intégralité du capital souscrit est libérée.

Décomposition du poste au bilan	Exercice clos le 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022
Capital	26 223 029,34	28 615 936,47
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	4 849 806,85	4 441 062,53
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	1 357 040,40	1 035 775,00
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	(15 574,03)	
Acomptes versés au cours de l'exercice	(776 368,36)	(593 955,20)
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice		
Total des capitaux propres (actif net)	31 637 934,20	33 498 818,30

¹⁹ Hors frais et commissions

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques des cinq derniers exercices

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Actif net	31 637 934,22	33 498 818,42	32 616 570,84	30 638 962,31	31 405 162,03
Nombre d'actions ordinaires	1 940,92088	1 954,15772	1 924,85112	1 924,85112	1 918,45632
Valeur liquidative unitaire (actions ordinaires)	16 300,48	17 142,33	16 944,98	15 917,58	16 370,02
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes	35,36	-	-	-	196,99
Distribution unitaire sur résultat	364,64	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 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022
Emprunts		1 840 024,14
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit		1 840 024,14
Dépôts de garantie reçus	46 096,51	44 099,59
Avances en compte courant consenties à l'OPCI		
Frais de fonctionnement et de gestion à payer		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	100 520,29	62 362,22
Etat et autres collectivités *	307,38	427 438,84
Autres créditeurs **	11 047,29	266 475,50
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	111 874,96	756 276,56

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Néant

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

	Exercice clos le 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022
Emprunts immobiliers		1 840 024,14
Autres emprunts		

VII-4-7 Détail des provisions

	Exercice clos le 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice clos 31/12/2023
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
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	
Loyers	475 616,79
Charges facturées (remboursement de charges)	122 772,80
Autres revenus immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 016 774,76
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	
Total	1 615 164,76
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	122 772,80
Charges d'entretien courant	11 748,22
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>	1 877,21
Autres	(42 268,25)
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>	19 371,98
<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	3 834,97
Total	117 336,93

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>	51 879,53
<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	-
Total	51 879,53
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>	-
Total	-

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	1,12
Total	1,12
Autres charges	-
Autres	12 297,58
Frais de gestion et de fonctionnement	300 338,52
Total	312 636,10

VII-4-11 Frais de gestion

Frais de gestion et de fonctionnement	Situation 31/12/2023		Situation 31/12/2022	
	Montant	% Actif net moyen	Montant	% Actif net moyen
Commission société de gestion	209 123,17	0,6327%	123 026,64	0,3689%
Provision sur commission de surperformance	-	-	-	-
Commission dépositaire	26 649,53	0,0806%	28 874,66	0,0866%
Honoraires valorisateur/ expert-comptable/ avocats	38 385,30	0,1161%	30 523,30	0,0915%
Honoraires évaluateurs immobiliers	11 500,00	0,0348%	9 080,00	0,0272%
Honoraires commissaire aux comptes	6 420,00	0,0194%	5 920,00	0,0178%
Honoraires divers	-	-	-	-
Frais d'actes et d'enregistrement	77,85	0,0002%	608,79	0,0018%
Services bancaires	7 472,56	0,0226%	6 477,20	0,0194%
Autres	710,11	0,0021%	545,88	0,0016%
Total	300 338,52	0,9086%	205 056,47	0,6149%

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>			31/12/2023	31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
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°	119 968,43	-	119 968,43	164 746,95
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	119 968,43	-	119 968,43	164 746,95
Total - Actifs à caractère immobilier	119 968,43	-	119 968,43	164 746,95
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-	-	-
Total	119 968,43	-	119 968,43	164 746,95

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
Engagements reçus	
Néant	
Engagements donnés	
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	
Engagements réciproques	
Néant	

Engagements sur les opérations de marché

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

VII-4-14 Tableau d'affectation du résultat

	Exercice clos le 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022
Résultat net	1 237 071,97	871 027,65
Régularisation du résultat net	(14 197,22)	6 580,39
Résultat sur cessions d'actifs	119 968,43	164 746,95
Régularisation des cessions d'actifs	(1 376,81)	1 244,62
Acomptes versés au titre de l'exercice	(787 568,36)	(593 955,20)
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	11 200,00	(4 487,18)
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	565 098,01	441 819,40
Report des résultats nets	2 870 711,44	2 593 638,99
Report des plus-values nettes	1 883 682,88	1 718 945,93
Régularisation sur les comptes de report	95 402,55	162 028,71
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	4 849 806,87	4 441 062,54
Total des sommes à affecter (I + II)*	5 414 904,88	4 882 881,94
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		445 157,22
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	-	445 157,22

* 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 21/04/2023	393 784,18		-		393 784,18	200
Acompte n° 2 - PV du 05/09/2023	393 784,18		-		393 784,18	200
Retrait	(11 200,00)				(11 200,00)	
Total - Acomptes	776 368,36		-		776 368,36	400

VII-4-16 Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
FILIALES (plus de 50%)					
SAS LP1	2 603 339,93	1 900 000,00	(1 243 084,75)	2 116 784,06	100,00%
SCI LP2	423 147,07	10 000,00	(324 039,36)	(1 165 691,80)	99,90%
SCI LP3	903 285,36	10 000,00	(353 176,45)	(343 176,45)	99,90%
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
NEANT	-				
Total	-				

VIII- Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire du 26 avril 2024

VIII-1 Ordre du jour de l'assemblée

Mesdames, Messieurs,

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

Assemblée Générale Ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus au Président ;
2. Affectation du résultat de l'exercice ;
3. Approbation de la Valeur Liquidative de la Société ;
4. Approbation des conventions réglementées visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;

Assemblée Générale Extraordinaire

5. Modification de l'article 15 des statuts « SOCIETE DE GESTION » ;
6. 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 26 avril 2024 sur les opérations de l'exercice 2023

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons convoqués en assemblée générale ordinaire et extraordinaire pour vous rendre compte de l'activité de la société LAFAYETTE PIERRE (la « Société ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 :

Depuis la clôture de l'exercice, aucun événement important nécessitant une mention au présent rapport, n'est intervenu au sein de la Société depuis la clôture de l'exercice.

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 51bis, rue de Miromesnil à PARIS (8^{ème}),
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 51bis, rue de Miromesnil à PARIS (8^{ème}),
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 51bis, rue de Miromesnil à PARIS (8^{ème}),
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, 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-4-16 Tableau des filiales et participations des présentes.

Présentation des comptes de l'exercice :

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023, la Société a réalisé des produits de l'activité immobilière pour un montant total de 1.615.164 € contre 1.315.504 € au titre de l'exercice précédent.

Les charges de l'activité immobilière se sont élevées à 117.337 € contre 205.854 € au titre de l'exercice précédent. Il en résulte que le résultat de l'activité immobilière ressort à 1.497.827 € contre 1.109.650 € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat sur opérations financières ressort à 51.880 € alors qu'il était de (-2.962 €) au titre de l'exercice précédent.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 300.339 € contre 205.056 € au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un montant d'autres produits de 1 € et d'un montant d'autres charges de 12.298 €, le résultat net (au sens de l'article L.214-51 du Code monétaire et financier) s'établit 1.237.072 € alors qu'il s'élevait à 871.028 € lors de l'exercice précédent.

Le résultat sur cessions d'actifs est de 119.968 € alors qu'il ressortait à un montant de 164.747 € 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 1.357.040 € contre 1.035.775 € au titre de l'exercice précédent.

Le montant des comptes de régularisation au titre de l'exercice 2023 s'élève à (-15.574 €) contre un montant nul lors de l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice après comptes de régularisation s'établit en conséquence à 1.341.466 € contre 1.035.775 € 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 1.341.466 €, 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) : 1.237.071,97 € ;
- régularisation du résultat net : - 14.197,22 € ;
- résultat sur cession d'actifs : 119.968,43 € ;
- régularisation sur cession d'actifs : - 1.376,81 € ;
- report des résultats nets : 2.870.711,44 € ;
- report des plus-values nettes : 1.883.692,88 €
- régularisation sur les comptes de report : 95.402,55 € ;

Soit un total des sommes distribuables de : 6.191.273,24 € ;

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

- A titre de distribution de dividendes : 776.368,36 € étant précisé qu'un montant de 787.568,36 € (en ce compris 11.200€ de régularisation sur retrait) a déjà été distribué sous forme d'acomptes sur dividende au titre de l'exercice 2023.
- Au compte « Report des résultats nets antérieurs » : 5.414.904,88 €

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	
31/12/2022	593.955,20 €	€	€
31/12/2021	725.200,86 €	€	€
31/12/2020	615.952,36 €	€	€

La répartition des paiements entre acompte et solde est rappelée en section IV-6 Politique de distribution de l'OPPCI Lafayette Pierre du rapport annuel de gestion.

Par ailleurs, nous vous précisons que l'ensemble des revenus distribués à compter du 1^{er} 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 2023 s'élève à 31.637.934,22 € soit 16.300,48 € par action.

VIII-2-6 Conventions réglementées

Nous vous renvoyons aux sections V-3 - « Conventions réglementées » et VIII-5 « Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées » du présent rapport annuel.

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 sur le fondement de l'article L.511-6, 3bis 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.

VIII-3 Rapport du Président sur les décisions à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2024

A la suite du changement de dénomination sociale de la Société de Gestion de « Lafayette Gestion » en « Braxton Investment Management » et du transfert de son siège social du 102bis, rue de Miromesnil à Paris (75008) au 4, rue de la Pompe à Paris (75016), nous vous proposons de remplacer les termes du premier alinéa de l'article 15 des statuts « SOCIETE DE GESTION » par les termes suivants :

La société Braxton Investment Management (anciennement Lafayette Gestion) agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-1500000 ayant pour numéro Siren 795 278 951 et dont le siège social est situé au 4, rue de la Pompe à Paris (75016), a été désignée comme société de gestion nommée statutairement, sans limitation de durée.

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

Laurent GUIZE

Président de BRAXTON INVESTMENT MANAGEMENT,

Elle-même Présidente de l'OPPCI LAFAYETTE PIERRE

VIII-4 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice 2023

LAFAYETTE PIERRE

**Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière
à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de société par actions simplifiée**

Siège social : 51^{bis} 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 2023**

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 2023, 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^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

III - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Règles comptables applicables aux organismes de placements collectifs en immobilier

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

Evaluation des actifs immobiliers

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

IV - VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 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 8 avril 2024.

Cabinet FOUCAULT

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

VIII-5 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**

Siège social : 51^{bis} 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 2023**

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.

CONVENTIONS SOUMISES 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 8 avril 2024.

Cabinet FOUCAULT

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



BRAXTON INVESTMENT MANAGEMENT SAS

4, rue de la Pompe

75016 PARIS

www.braxton-im.com

Braxton Investment Management est une société de gestion indépendante, contrôlée par ses dirigeants. 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. Son évaluateur AIFM indépendant est FI Partners.

Toute question ou demande d'information sur Lafayette Pierre peut être adressée à Braxton Investment Management par courrier envoyé à l'adresse ci-dessus ou par mail : contact@braxton-im.com