



# BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 30 juin 2023



## INDICATEURS CLÉS AU 30/06/2023

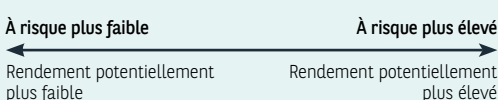
Valeur liquidative (VL) de la part P :	<b>109,79 €</b>
Valeur liquidative (VL) de la part C :	<b>109,98 €</b>
Prochaines valeurs liquidatives :	13/07/2023 31/07/2023
Dividendes versés par action P depuis le 01/01/2023 :	<b>1,82 €</b>
Dividendes versés par action C depuis le 01/01/2023 :	<b>1,82 €</b>
Commission de souscription acquise au fonds (maximum prospectus : 6 %) :	3,50 %
Frais de sortie acquis au fonds (maximum prospectus: néant) :	Néant
Frais de gestion et de fonctionnement (maximum prospectus: 1,5 % TTC) :	1,20 % TTC en 2022*
Frais d'exploitation immobilière :	0,44 % TTC en 2022*
Actif net du fonds :	<b>2 345,76 M€</b>
Actif net de la part P :	<b>2 343,23 M€</b>
Actif net de la part C :	<b>2,54 M€</b>
Nombre d'actifs immobiliers : <b>37 actifs (dont 27 détenus à 100 %) &amp; 2 participations non contrôlées</b>	
Endettement financier (maximum : 40 % de la valeur des actifs immobiliers) :	<b>22,3 %</b>
Réglementation SFDR (2019/2088) :	<b>Article 8</b>

\* Frais calculés par rapport à l'actif net moyen de l'année.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN de la part P :	FR0011513563
Code ISIN de la part C :	FR001400GPG1
Forme juridique :	SPPICAV
Devise :	EUR
Forme des actions :	Au porteur
Société de gestion :	BNP Paribas REIM France
Dépositaire :	BNP Paribas
Valorisateur :	BNP Paribas
Commissariat aux comptes :	KPMG
Horizon de placement recommandé :	8 ans
Limite de réception des ordres :	Date de VL, avant 12 h
Souscription minimum :	100 €
Décimalisation des actions :	Millième
Périodicité de valeur :	Bimensuelle

**Profil de risque et de rendement :** Cet OPCI, majoritairement investi en immobilier, présente un niveau de risque faible de perte en capital, soit un niveau de 2 (SRI PRIIPs). La catégorie de risque associée à cet OPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque. Les actifs immobiliers sont peu liquides. En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur. Le risque lié au recours à l'endettement n'est pas pris en compte dans l'indicateur.



## ACTUALITÉ

Au 30 juin 2023 :

- Pour la part P, la valeur liquidative s'établit à 109,79 € par action, en baisse de 6,55 % sur le semestre (soit -7,70 €/action).
- Pour la part C, la valeur liquidative s'établit à 109,98 € par action, en baisse de 4,39 % depuis sa création le 14 avril 2023 (soit -5,05 €/action).

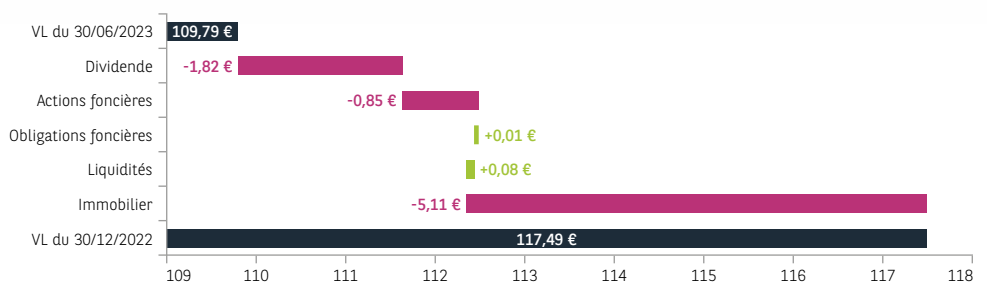
Les contributions à la performance sur la période sont illustrées dans les graphiques ci-dessous. La contribution négative du patrimoine immobilier « physique » est principalement due à la correction des valorisations en raison de la prise en compte de la hausse des taux d'intérêt, un effet partiellement compensé par l'indexation des loyers. À ce jour, la baisse de valeur du patrimoine immobilier de votre OPCI est contenue au regard de l'évolution du marché immobilier dans son ensemble. Selon le scénario central de prévisions macro-économiques établi par BNP Paribas, nous estimons que la phase d'ajustement des prix sera pour l'essentiel achevée en 2023. Nous anticipations un retour à la hausse des valorisations courant 2024, porté par les perspectives de croissance des loyers qui auront un effet positif à la fois sur le rendement locatif ainsi que les valorisations des immeubles. Le patrimoine immobilier devrait donc, sauf événement exceptionnel, se stabiliser en 2023 et apporter de nouveau une performance satisfaisante à partir de 2024, à l'instar des années précédentes.

Au cours du premier semestre 2023, votre OPCI a finalisé les opérations suivantes :

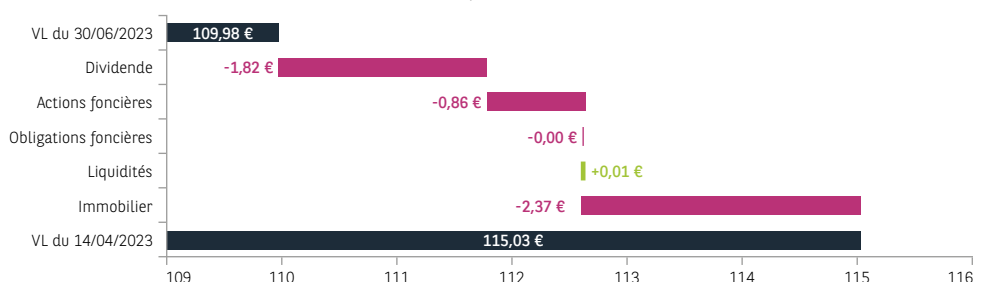
- La cession de l'actif situé au 4-6, rue Leroux à Paris 16<sup>ème</sup> (75).
- L'acquisition du second bâtiment de la plateforme logistique située près de Vérone en Italie, d'une superficie totale de près de 32 000 m<sup>2</sup>.
- L'acquisition en VEFA d'une plateforme logistique, située à Donnery (45) en France.
- L'acquisition d'un immeuble de bureaux neuf situé dans le centre-ville de Lisbonne au Portugal.

Retrouvez toutes les informations liées à ces opérations dans les notes mensuelles du premier semestre de votre OPCI, disponibles [ici](#).

Contributions à l'évolution de la valeur liquidative - Part P du 30/12/2022 au 30/06/2023



Contributions à l'évolution de la valeur liquidative - Part C du 14/04/2023 au 30/06/2023



■ Valeur liquidative ■ Impact positif ■ Impact négatif

Source : BNP Paribas REIM France

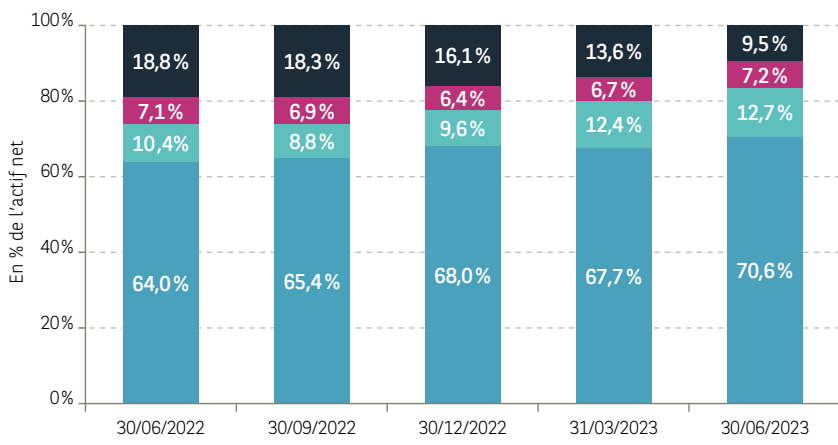
## SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 30 JUIN 2023

	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2023	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée depuis le 31/12/2014
Part P	+22,52 %	-5,00 %	-2,38 %	-2,17 %	-2,51 %	+2,33 %
Part C	-2,81 %	-	-	-2,08 %	-2,44 %	-

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# COMPOSITION DE L'ACTIF AU 30 JUIN 2023

## Évolution de l'allocation dans le temps



Source : BNP Paribas REIM France

NB : les pourcentages étant arrondis, leur somme peut ne pas être égale à 100 %.

Au 30 juin 2023, l'allocation financière de l'OPCI est temporairement éloignée de son allocation cible, en raison de la vente d'une partie de son portefeuille obligataire et de la baisse de valeur de ses titres financiers.

Pour rappel, l'allocation cible est constituée de 65 % d'immobilier « physique », de 14,5 % d'actions de foncières, 14,5 % d'obligations foncières et 6 % de liquidités.

Rappel : les investissements réalisés ne préjugent pas des acquisitions futures.

- Liquidités et autres actifs/passifs circulants
- Obligations foncières
- Immobilier coté
- Immobilier physique net de dette

## ÉTAT DU PATRIMOINE ET MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

	30/12/2022	30/06/2023	Entrées	Sorties
<b>a) Actifs à caractère immobilier</b>	<b>2 270 145 595,65</b>	<b>2 120 309 397,97</b>	<b>193 602 369,70</b>	<b>176 929 678,24</b>
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	579 039 007,34	522 540 941,64	62 058 535,02	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	250 486 638,16	231 013 172,92	72 824 788,06	60 256 854,92
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	357 998 029,56	281 315 672,75	-	62 748 838,00
Autres actifs à caractère immobilier	1 082 621 920,59	1 085 439 610,66	58 719 046,62	53 923 985,32
<b>b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>272 654 756,19</b>	<b>288 139 601,50</b>	<b>177 384 217,97</b>	<b>159 710 186,37</b>
Dépôts à terme	100 000 000,00	50 000 000,00	50 818 989,14	100 000 000,00
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	165 634 048,42	168 391 419,24	41 240 786,44	38 410 742,17
OPCVM et FIA	7 020 707,77	69 748 182,26	85 324 442,39	21 299 444,20
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
<b>c) Créances locataires et autres créances d'exploitation</b>	<b>2 223 924,24</b>	<b>4 847 116,55</b>		
<b>d) Dépôts à vue</b>	<b>172 206 948,52</b>	<b>91 756 898,21</b>		
<b>e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)</b>	<b>2 717 231 224,60</b>	<b>2 505 053 014,23</b>		
<b>f) Passif</b>	<b>119 123 566,50</b>	<b>159 290 241,14</b>		
<b>g) Valeur nette d'inventaire (g = e - f)</b>	<b>2 598 107 658,10</b>	<b>2 345 762 773,09</b>		

Source : BNP Paribas REIM France

Les variations enregistrées pour les actifs financiers correspondent à l'investissement réalisé par l'OPCI en faveur des actifs financiers ainsi qu'aux mouvements d'achats et ventes réalisés au sein de chaque classe d'actifs financiers.

## L'IMMOBILIER

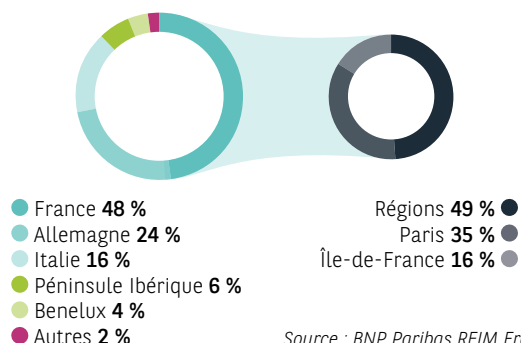
Au 30 juin 2023, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 37 actifs (dont 27 détenus à 100 %) répartis en France et à l'international et de 2 participations non contrôlées.

BNP Paribas Diversipierre détient 56 % de bureaux, 16 % de commerces, 12 % d'hôtellerie, 7 % de résidentiel, 5 % d'actifs alternatifs et 4 % de logistique (en % de la valeur vénale totale).

La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 30 juin 2023, atteint 2 166 M€. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobiliers a évolué de ca. -5,7 % sur le semestre. Cette variation est due à la prise en compte de l'augmentation des taux d'intérêt par les experts immobiliers.

Le taux d'occupation financier des actifs immobiliers de l'OPCI (hors VEFA et participation non contrôlée) s'élève à 89,8 % au 30 juin 2023 et à 95,2 % sans l'actif 51-53, boulevard Haussmann actuellement en cours de restructuration, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 5,7 années.

### Répartition géographique des actifs au 30/06/2023 (en % de la valeur vénale totale)



Source : BNP Paribas REIM France



Pier III, Lisbonne (Portugal) - Détenue à 100 %

Rappel : les investissements réalisés ne préjugent pas des acquisitions futures.

## LES ACTIFS FINANCIERS À SOUS-JACENT IMMOBILIER

Une allocation d'actifs financiers à sous-jacent immobilier complète le patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre, depuis septembre 2014, conformément à la stratégie du fonds.

Outre les critères financiers et extra financiers classiques, des critères de liquidité et d'ISR (Investissement Socialement Responsable) sont utilisés par les gérants dans la sélection des titres.

### Obligations foncières

Nombre de positions	Valeur au 30/06/2023	Performance depuis sa création	Performance depuis le 01/01/2023	Performance trimestrielle
153	168 391 K€	-2,69 %	+ 0,81 %	-0,10 %

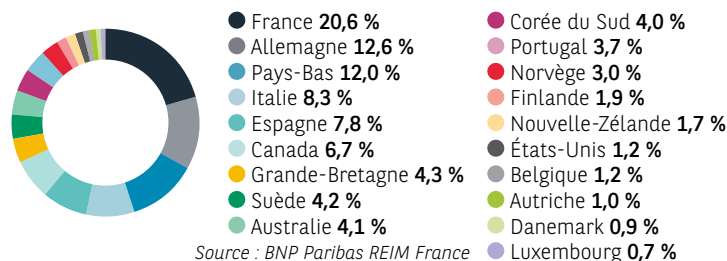
Les obligations foncières affichent une performance de 0,81 % sur le semestre et une performance de -2,69 % depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 30 juin 2023, la France est le principal contributeur, représentant 21 % de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite l'Allemagne avec 13 % et les Pays-Bas avec 12 %.

Pour rappel, au cours du premier trimestre 2022, face à un contexte de remontée des taux, BNP Paribas Diversipierre a procédé au désinvestissement de près de la moitié de son portefeuille obligataire et a réduit la sensibilité aux taux des titres restés en portefeuille, notamment par le biais d'instruments de couverture.

Tous les titres d'obligations foncières sont libellés en euros, donc sans risque de change.

#### Ventilation des obligations foncières par pays au 30/06/2023 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
4,14 ans	+3,75 %	AA+

La différence entre la duration et la maturité moyenne des obligations provient principalement des instruments de couverture en portefeuille.

### Actions de foncières cotées

Nombre de positions	Valeur au 30/06/2023	Performance depuis sa création	Performance depuis le 01/01/2023	Performance trimestrielle
26	297 728 K€	+ 6,34 %	-6,53 %	-2,35 %

Les actions de foncières cotées affichent une performance de -6,53 % sur le semestre et une performance de 6,34 % depuis la création du portefeuille actions.

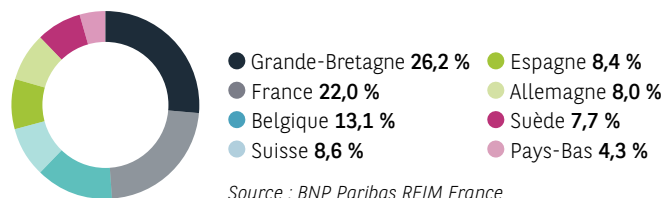
Au 30 juin 2023, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de PSP Swiss Property, Gecina, Segro, Klépierre et Land Securities. Leurs pondérations individuelles au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues s'établissent entre 9 % et 6 %.

Au 30 juin 2023, le portefeuille est composé à 27 % de foncières spécialisées dans les actifs de bureaux, 19 % de foncières spécialisées dans les actifs résidentiels, 18 % de foncières diversifiées, 15 % de foncières spécialisées en logistique, 10 % en santé, 9 % en commerce et 2 % en hôtel.

Au 30 juin 2023, 58 % des actions de foncières du portefeuille sont libellées en euros (en % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités).

Pour rappel, le portefeuille actions de l'OPCI permet également de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille : les titres de foncières françaises représentent 22 % de l'encours détenu, tandis que les sociétés sélectionnées sont en majorité spécialisées dans d'autres classes d'actifs que le « bureau » (typologie majoritaire dans le portefeuille immobilier de BNP Paribas Diversipierre) comme le développement résidentiel en Allemagne.

#### Ventilation des actions de sociétés foncières par pays au 30/06/2023 (En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



## LIQUIDITÉS

Au 30 juin 2023, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 155 477 260,58 €, soit 6,63 % de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidités de l'OPCI en €	30/06/2022	30/12/2022	30/06/2023
<b>Instruments financiers à caractère liquide</b>	<b>22 508 873,96</b>	<b>13 760 958,87</b>	<b>8 873 245,82</b>
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	17 337 564,46	6 740 251,10	5 839 961,35
Instruments monétaires	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	5 171 309,50	7 020 707,77	3 033 284,47
<b>Liquidités</b>	<b>455 092 079,64</b>	<b>274 430 872,76</b>	<b>146 604 014,76</b>
Dépôts à vue / avoirs bancaires	391 507 366,97	172 206 948,52	91 756 898,21
Dépôts à terme	60 000 000,00	100 000 000,00	50 000 000,00
Créances locataires et autres créances d'exploitation	3 584 712,67	2 223 924,24	4 847 116,55

NB : Les liquidités indiquées en page 2 (en %) sont plus élevées car incluent des liquidités des filiales de l'OPCI, contrairement au ratio réglementaire ci-dessus.

## FRAIS ACQUITTÉS

en €	30/06/2023
Honoraires de dépositaire	329 270
Honoraires de valorisateur	97 997
Honoraires de gérance	14 777 378
<b>Total des frais récurrents</b>	<b>15 204 645</b>
<b>% de l'actif net fin de période</b>	<b>0,65 %</b>
Autres charges de structure	4 256 813
<b>Total des frais de structure</b>	<b>19 461 458</b>
<b>% de l'actif net fin de période</b>	<b>0,83 %</b>
<b>Total des frais immobiliers</b>	<b>6 784 780</b>
<b>% de l'actif net fin de période</b>	<b>0,29 %</b>
Commission d'investissement	1 068 035
% du prix des immeubles acquis	1,46 %
Autres frais d'acquisition	4 043 254
<b>Total des frais d'acquisition</b>	<b>5 111 289</b>
<b>% du prix hors droits des immeubles acquis</b>	<b>6,97 %</b>
Commission d'arbitrage	304 490
% du prix hors droits des immeubles cédés	1,00 %
Autres frais de cession	392 472
<b>Total des frais de cession</b>	<b>696 962</b>
<b>% du prix hors droits des immeubles cédés</b>	<b>2,29 %</b>
<b>Actif net</b>	<b>2 345 762 773</b>
Prix des immeubles acquis	73 289 480
Prix des immeubles cédés	30 449 000

Au 30 juin 2023, la totalité des frais de structure de l'OPCI et de ses filiales depuis le début de l'année s'est élevée à 19 461 K€ soit 0,83 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 14 777 K€. Le solde est constitué des charges liées à la vie sociale des sociétés (frais de dépositaire, de valorisateur, frais de commissaires aux comptes et frais d'expertise) ainsi que les frais corporates liées à l'activité de l'OPCI et de ses filiales (notamment les frais liés aux financements bancaires, à l'impôt sur les sociétés).

Les charges immobilières sont constituées d'honoraires de travaux, de taxes immobilières et de charges non récupérables.

Cet état fait apparaître l'ensemble des charges directement supportées par la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre, ainsi que par ses sociétés filiales contrôlées, au prorata de leur détention.

NB : Les frais sont exprimés TTC lorsque la TVA est non récupérable.

## ENDETTEMENT FINANCIER

Levier AIFM	Méthode brute	Méthode de l'engagement
	112 %	120 %

Au 30 juin 2023, le LTV (Loan to Value) immobilier est égal à 22,3 %, soit une variation de 2,0 points par rapport au dernier semestre liée à l'utilisation de la ligne de financement court terme de l'OPCI, ainsi que la baisse de valeur des actifs immobiliers.

## SYNTHÈSE

	30/06/2022	30/12/2022	30/06/2023
Actif net (€)	2 625 505 245	2 598 107 658	2 345 762 773
<i>Dont actif net de la part P (€)</i>	<i>2 625 505 245</i>	<i>2 598 107 658</i>	<i>2 343 226 856</i>
<i>Dont actif net de la part C (€)</i>	-	-	<i>2 535 917</i>
Nombre d'actions de la part P	21 581 934,22	22 112 680,40	21 341 133,00
Nombre d'actions de la part C	-	-	23 056,00
Valeur liquidative de la part P (€)	121,65	117,49	109,79
Valeur liquidative de la part C (€)	-	-	109,98
Commission de souscription acquise au fonds	2,95 %	2,95 %	3,50 %
Dividendes payés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier (€/part P)	1,82	1,82	1,82
Dividendes payés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier (€/part C)	-	-	1,82

### BNP Paribas Diversipierre

SPPICAV agréée sous le numéro SPI20130020 le 26 juillet 2013

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt

### BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)

SA au capital de 4 309 200 euros

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt

RCS Nanterre n°300 794 278

Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM

L'OPCI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. 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.

