



BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 30 décembre 2022
(sous réserve de validation par les CAC)



INDICATEURS CLÉS AU 30/12/2022

Valeur liquidative (VL) : **117,49 €**
Prochaines valeurs liquidatives : 13/01/2023
31/01/2023

Dividendes versés par action depuis le 01/01/2022 : **1,82 €**

Commission de souscription acquise au fonds (maximum prospectus : 6 %) : **2,95 %**

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 : **2 598,11 M€**

Nombre d'actifs immobiliers : **36 actifs (dont 26 détenus à 100 %) & 2 participations non contrôlées**

Endettement financier (maximum prospectus : 40 % de la valeur des actifs immobiliers) : **20,3 %**

Réglementation SFDR (2019/2088) : **Article 8**

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

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN : FRO011513563

Forme juridique : SPPICAV

Devise : EUR

Forme des actions : Au porteur

Société de gestion : BNP Paribas REIM France

Dépositaire : BNP Paribas S.A.

Valorisateur : BNP Paribas Fund Services

Commissariat aux comptes : KPMG

Horizon de placement recommandé : 8 ans

Limite de réception des ordres : Date de VL, avant 12h

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.

À risque plus faible → À risque plus élevé
Rendement potentiellement plus faible Rendement potentiellement plus élevé

ACTUALITÉ

Au 30 décembre 2022, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 117,49 € par action, en baisse de 3,42 % sur le semestre (soit -4,16 €/action).

Les contributions sur la période sont illustrées dans le graphique ci-dessous, avec notamment une contribution négative du patrimoine immobilier « physique » sur la dernière valeur liquidative de l'année, due à la baisse des valorisations des immeubles. En effet, la valorisation globale du patrimoine a enregistré une variation de -2,0 %* sur l'année 2022, principalement en raison de la répercussion de la hausse importante des coûts de financement en 2022, partiellement compensée par les niveaux élevés d'indexation des loyers dans les différents pays européens.

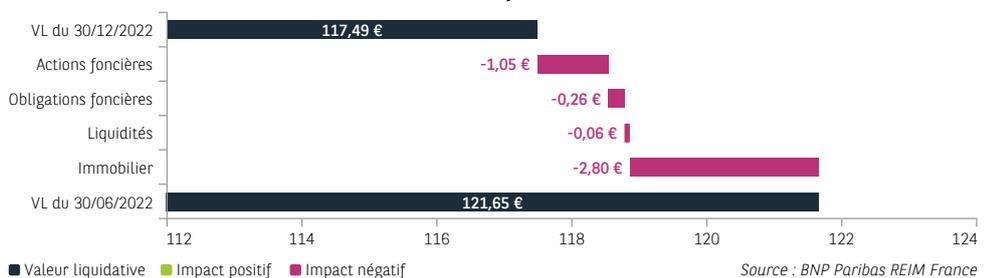
Au cours du second semestre 2022, BNP Paribas Diversipierre a finalisé les opérations suivantes, présentées dans l'ordre chronologique :

- L'acquisition d'un immeuble en développement se situant dans l'éco-quartier « Favoriten » à Vienne (Autriche). Cet immeuble, dont la livraison est prévue en 2024, s'élèvera sur 8 étages et comprendra 56 appartements.
- L'acquisition par BNP Paribas REIM Italy au travers du fonds « Hydra », détenu à 100 % par votre OPCI, de l'hôtel/spa « San Pellegrino Terme ». L'actif est situé dans la région de Lombardie en Italie et bénéficie des eaux thermales naturelles connues de la région. Construit en 2014, le complexe comprend 49 chambres pour la partie hôtel et 850 casiers pour les usagers du spa. L'opérateur QC Termes est leader sur le marché européen pour ce type de prestations.
- L'acquisition d'un hôtel situé à Hambourg en Allemagne. L'actif, d'une superficie de 9 500 m² pour 264 chambres, a été livré en 2021. 220 chambres sont exploitées par la marque Moxy dans un esprit « lifestyle » et 44 sont dédiées à Residence Inn by Marriott. Ces dernières sont des appart'hôtels sous forme de studios équipés. L'opérateur est lié par un bail très long terme.
- L'acquisition d'un Club Med situé dans la station de ski dynamique de La Rosière en France. L'actif, livré en novembre 2020, compte 398 chambres réparties sur plus de 39 000 m². Ce Club Med propose une prestation premium « 4 Tridents » dans le cadre d'un bail long terme. L'actif dispose du label BREEAM Good et a été élu « Best Hotel Complex » lors du MIPIM (Marché International des Professionnels de l'Immobilier) de 2021.
- L'acquisition d'un portefeuille de 19 actifs de santé composé de résidences seniors et de cliniques situées en France aux côtés de deux investisseurs institutionnels. Votre OPCI est investi à hauteur de 26 % du portefeuille.
- L'acquisition d'une plateforme logistique située à proximité de Vérone en Italie, d'une surface de près de 55 000 m². L'actif, construit aux derniers standards du marché, est situé le long d'un axe Nord-Sud des pays Nordiques au sud de l'Italie en passant par l'Allemagne.
- La cession par BNP Paribas REIM Italy, pour le compte du fonds « Concepto », détenu à 50 % par l'OPCI, de l'immeuble de bureaux « Tortona ». L'immeuble, situé à Milan en Italie, développe 22 600 m² et avait été acquis en 2017.

Ces opérations ont permis de renforcer significativement la diversification du patrimoine en 2022, notamment du point de vue sectoriel, la part des actifs de bureaux étant désormais de 56 % au 30/12/2022 contre 74 % à la même période en 2021.

* Hors effet des cessions et participations non contrôlées.

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



SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 30 DÉCEMBRE 2022

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2022	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée depuis le 31/12/2014
	+28,40 %	-5,06 %	-1,71 %	-2,69 %	-2,86 %	+3,08 %

Performance calendaire	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Performance annualisée sur 8 ans 2015-2022
	+0,71 %	+7,05 %	+4,77 %	+6,69 %	+1,17 %	+8,87 %	-1,21 %	+3,33 %	-5,06 %	+3,08 %

La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

$$Performance = \frac{Valeur\ liquidative\ fin\ de\ période + dividendes\ versés\ sur\ la\ période}{Valeur\ liquidative\ début\ de\ période} - 1$$

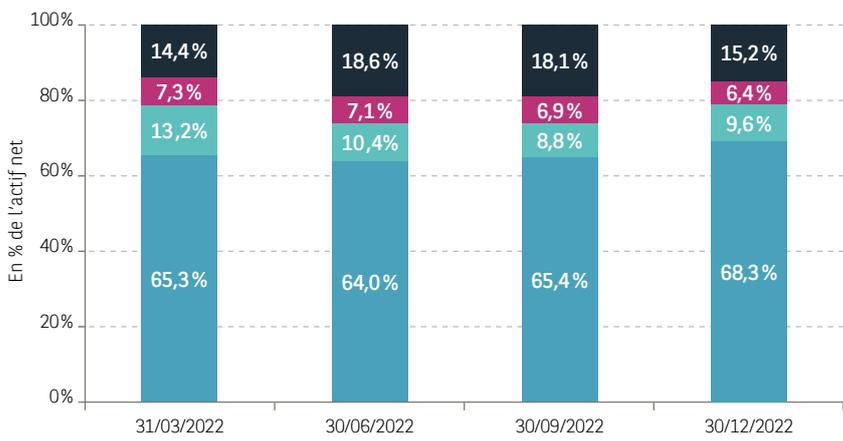
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La performance 2014 est calculée sur la période du 20 janvier au 31 décembre.



COMPOSITION DE L'ACTIF AU 30 DÉCEMBRE 2022

Évolution de l'allocation dans le temps



Source : BNP Paribas REIM France

NB : en raison d'arrondis, la somme des différentes composantes de l'actif net n'est pas forcément égale à 100 %.

Au 30 décembre 2022, 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

	30/06/2022	30/12/2022	Entrées	Sorties
a) Actifs à caractère immobilier	1 997 802 400,16	2 292 837 366,59	397 660 573,25	-
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	551 293 568,81	601 730 778,28	129 931 500,22	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	273 333 237,07	250 486 638,16	-	-
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	317 482 746,72	357 998 029,56	40 800 000,00	-
Autres actifs à caractère immobilier	855 692 847,56	1 082 621 920,59	226 929 073,03	-
b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers	250 653 571,48	272 654 756,19	51 323 174,19	6 615 436,54
Dépôts à terme	60 000 000,00	100 000 000,00	40 000 000,00	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	185 482 261,98	165 634 048,42	5 628 526,87	2 475 152,27
OPCVM et FIA	5 171 309,50	7 020 707,77	5 694 647,32	4 140 284,27
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
c) Créances locataires et autres créances d'exploitation	3 584 712,67	2 223 924,24	-	-
d) Dépôts à vue	391 507 366,97	172 206 948,52	-	-
e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)	2 643 548 051,28	2 739 922 995,54	-	-
f) Passif	18 042 806,40	119 123 566,50	-	-
g) Valeur nette d'inventaire (g = e-f)	2 625 505 244,88	2 598 107 658,10	-	-

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

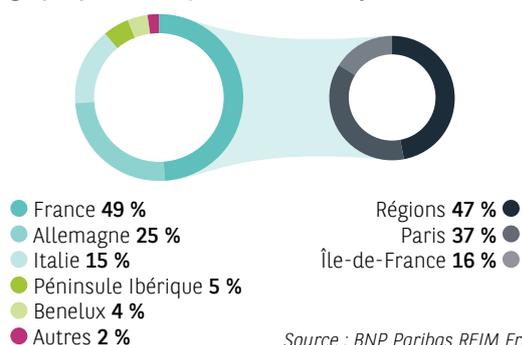
Au 30 décembre 2022, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 36 actifs (dont 26 détenus à 100 %) répartis en France et à l'international et de 2 participations non contrôlées.

BNP Paribas Diversipierre détient 56 % de bureaux, 16 % de commerces, 13 % d'hôtels, 7 % d'actifs résidentiels, 5 % d'actifs alternatifs et 3 % d'actifs logistiques (en % de la valeur vénale totale).

La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais au 30 décembre 2022 atteint 2 263 M€. A périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a évolué de ca. -4,2 % sur le semestre principalement en raison du contexte de remontées des taux.

Le taux d'occupation financier des actifs immobiliers de l'OPCI (hors VEFA et participations non contrôlées) s'élève à 89,4 % au 30 décembre 2022 et à 95,1 % sans l'actif 51-53, boulevard Haussmann à Paris 9^{ème} (75) actuellement en cours de restructuration, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 6,7 années.

Répartition géographique des actifs au 30/12/2022 (en % de la valeur vénale totale)



Source : BNP Paribas REIM France



Club Med La Rosière, Montvalezan (France) - 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 30/12/2022 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2022 (%)	Performance semestrielle (%)
109	165 634 K€	-3,47 %	-8,40 %	-2,65 %

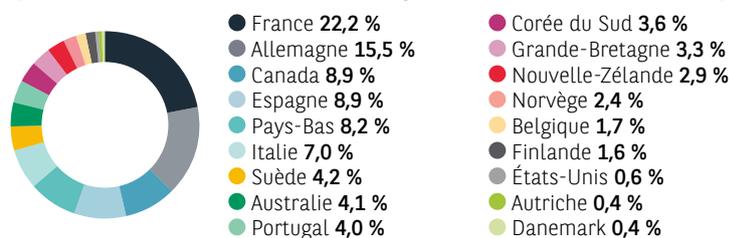
Les obligations foncières affichent une performance de -2,65 % sur le semestre et une performance de -3,47 % depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 30 décembre 2022, la France est le premier contributeur, représentant 22 % de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite l'Allemagne (16 %) et le Canada (9 %).

Pour rappel, au cours du premier trimestre, 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 30/12/2022 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



Source : BNP Paribas REIM France

Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
2,28 ans	+3,15 %	AA+

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

Actions de foncières cotées

Nombre de positions	Valeur au 30/12/2022 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2022 (%)	Performance semestrielle (%)
25	250 487 K€	+12,46 %	-30,96 %	-7,61 %

Les actions de foncières cotées affichent une performance de -7,61 % sur le semestre et une performance de 12,46 % depuis la création du portefeuille actions.

Au 30 décembre 2022, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué - dans l'ordre décroissant - de PSP Swiss Property, Segro, Gecina, Vonovia, et Klepierre. Leurs pondérations individuelles au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues s'établissent respectivement entre 9 % et 6 %.

Au 30 décembre 2022, 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 décembre 2022, 57 % 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 23 % 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 30/12/2022 (En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



Source : BNP Paribas REIM France

LIQUIDITÉS

Au 30 décembre 2022, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 288 191 831,63 €, soit 11,09 % de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidités de l'OPCI en €	31/12/2021	30/06/2022	30/12/2022
Instruments financiers à caractère liquide	34 615 849,53	22 508 873,96	13 760 958,87
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	28 843 183,60	17 337 564,46	6 740 251,10
Instruments monétaires	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	5 772 665,93	5 171 309,50	7 020 707,77
Liquidités	188 967 693,44	455 092 079,64	274 430 872,76
Dépôts à vue / avoirs bancaires	182 841 823,52	391 507 366,97	172 206 948,52
Dépôts à terme	-	60 000 000,00	100 000 000,00
Créances locataires et autres créances d'exploitation	6 125 869,92	3 584 712,67	2 223 924,24

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 €	30/12/2022
Honoraires de dépositaire	668 612
Honoraires de valorisateur	197 174
Honoraires de gérance	29 101 799
Total des frais récurrents	29 967 585
% de l'actif net fin de période	1,15 %
Autres charges de structure	7 025 500
Total des frais de structure	36 993 085
% de l'actif net fin de période	1,42 %
Total des frais immobiliers	11 692 138
% de l'actif net fin de période	0,45 %
Commission d'investissement	5 035 850
% du prix des immeubles acquis	1,03 %
Autres frais d'acquisition	14 289 313
Total des frais d'acquisition	19 325 163
% du prix hors droits des immeubles acquis	3,94 %
Commission d'arbitrage	1 246 759
% du prix hors droits des immeubles cédés	1,00 %
Autres frais de cession	682 086
Total des frais de cession	1 928 845
% du prix hors droits des immeubles cédés	1,55 %
Actif net	2 598 107 658
Prix des immeubles acquis	490 929 977
Prix des immeubles cédés	124 675 908

Au 30 décembre 2022, la totalité des frais de structure de l'OPCI et de ses filiales s'est élevée à 36 993 K€ soit 1,42 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 29 102 K€. Le solde est constitué des charges liées à la vie sociale des sociétés (frais de dépositaire, de valorisateur, de commissaire aux comptes et d'expertise) ainsi que les frais corporates liés 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
	105 %	118 %

Au 30 décembre 2022, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 20,3 %, soit une variation de +5,4 points par rapport au premier semestre.

Cette augmentation est liée à l'acquisition du portefeuille d'actifs de santé qui a été en partie financée par un emprunt bancaire et à l'utilisation de la ligne de crédit court terme de l'OPCI.

SYNTHÈSE

	31/12/2021	30/06/2022	30/12/2022
Actif net (€)	2 544 126 427	2 625 505 245	2 598 107 658
Nombre d'actions	20 243 004,89	21 581 934,22	22 079 271,73
Valeur Liquidative (€)	125,67	121,65	117,49
Commission de souscription acquise au fonds	2,95 %	2,95 %	2,95 %
Dividendes payés depuis le 1 ^{er} janvier (€/action)	1,75	1,82	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^{er} 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.