BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

OPCI ACTUALITÉ

BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 31 décembre 2021
Du 1er juillet 2021 au 31 décembre 2021

INDICATEURS CLÉS AU 31/12/2021

Valeur liquidative (VL) :	**125,67 €**
Prochaines valeurs liquidatives :	*14/01/2022* *31/01/2022*
Dividendes versés par action depuis le 01/01/2021 :	**1,75 €**
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) :	1,24 % TTC en 2021*
Frais d'exploitation immobilière :	0,61 % TTC en 2021*
Actif net :	**2 544,13 M€**

Nombre d'actifs immobiliers : **31 actifs (dont 20 détenus à 100 %) & 2 participations non contrôlées**

Endettement financier (maximum prospectus : 40 % de la valeur des actifs immobiliers) : **18,3 %**

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

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN :	FR0011513563
Forme juridique :	SPPICAV
Devise :	EUR
Forme des actions :	Au porteur
Société de gestion :	BNP Paribas REIM France
Dépositaire :	BNP Paribas Securities Services
Valorisateur :	BNP Paribas Fund Services
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
SFDR :	Articles 6 et 8

L'OPCI relève des articles 6 et 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.

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

1 **2** 3 4 5 6 7

ACTUALITÉ

Au 31 décembre 2021, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 125,67 € par action, en hausse de +1,23 % sur le semestre (soit 1,53 €/action). Les contributions des différentes classes d'actifs sur la période sont illustrées dans le graphique ci après.

Votre OPCI affiche une performance annuelle 2021 de +3,33 % (dividende réinvesti). En 2021, la progression de la valeur par action a été soutenue par la bonne performance du patrimoine immobilier physique (+3,8 %) ainsi que celle des actions de foncières (+9,1 %). Dans un contexte de remontée des taux, les obligations foncières ont quant à elles enregistré une performance négative (-2,3 %).

Au cours du 2ème semestre 2021, votre OPCI a finalisé les opérations immobilières suivantes :

- L'acquisition définitive de l'immeuble de bureaux «Tanger» de près de 7 200 m², intégralement restructuré en 2018. L'actif situé dans le quartier prisé « District 22@ » à Barcelone, en Espagne, est intégralement loué à Hewlett-Packard.
- La signature d'une promesse d'acquisition portant sur un ensemble de 6 immeubles résidentiels situés à Hambourg en Allemagne, au sein du quartier familial « Bergedorf ». Les 155 appartements sont entièrement loués depuis leurs construction en 2010.
- La cession de l'immeuble de bureaux « Ilôt Jallais », situé à Nantes, acquis en 2016. Cette cession a permis de générer un bon niveau de performance avec un TRI réalisé de 13,5 %.

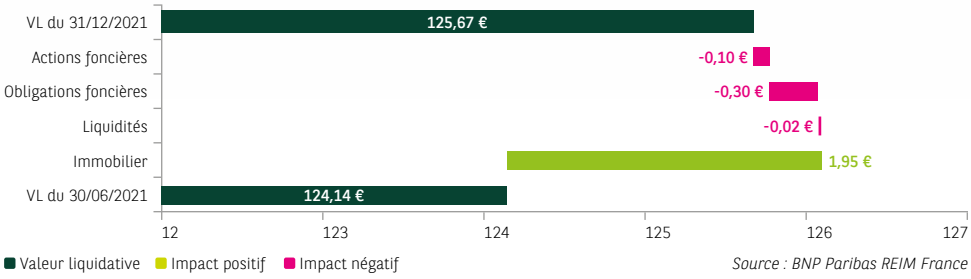
Votre OPCI est également entré en exclusivité en vue de l'acquisition des actifs immobiliers suivants:

- Un immeuble résidentiel en développement situé dans le centre-ville de Vienne en Autriche, dont la livraison est prévue en 2023.
- Un ensemble de 2 hôtels/SPAs de luxe, situés à San Pellegrino et Milan en Italie, gérés par un opérateur de premier plan.
- Un projet de campus santé situé à Steinfurt, près de Münster en Allemagne composé de 9 bâtiments pour près de 32 000 m², signé d'un grand cabinet d'architectes. L'ensemble sera achevé en 2023.

La sécurisation de ces investissements à travers la signature d'une promesse d'acquisition devrait intervenir au cours du premier semestre 2022.

Par ailleurs, au cours du mois de décembre, le portefeuille d'actions de foncières a évolué en élargissant son univers d'investissement aux foncières européennes et non plus seulement à celles faisant partie de la zone Euro. Afin de renforcer la diversification du portefeuille et de réduire sa volatilité, votre OPCI est désormais investi, au 31 décembre 2021, sur 28 titres de foncières cotées, contre 15 à la fin du mois de novembre.

Contributions à l'évolution de la valeur liquidative sur le semestre



Source : BNP Paribas REIM France

Covid 19 - Point d'attention

Dans un contexte sanitaire toujours incertain, la capacité de certains locataires à honorer leurs loyers pour les trimestres suivants, ou le cas échéant à rattraper les différés de paiement qui ont pu leur être accordés, reste sous haute surveillance. Nos équipes sont mobilisées pour accompagner, au cas par cas, ces locataires en difficulté afin de pérenniser leur activité, qui assure in fine la primauté de l'intérêt des actionnaires. La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée à la Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2021

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2021	Dernier semestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée depuis le 31/12/2014
	+34,76 %	+3,33 %	+1,23 %	+0,47 %	+0,70 %	+4,25 %

Performance calendaire	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Performance annualisée sur 7 ans 2015-2021
	+0,71 %	+7,05 %	+4,77 %	+6,69 %	+1,17 %	+8,87 %	-1,21 %	+3,33 %	+4,25 %

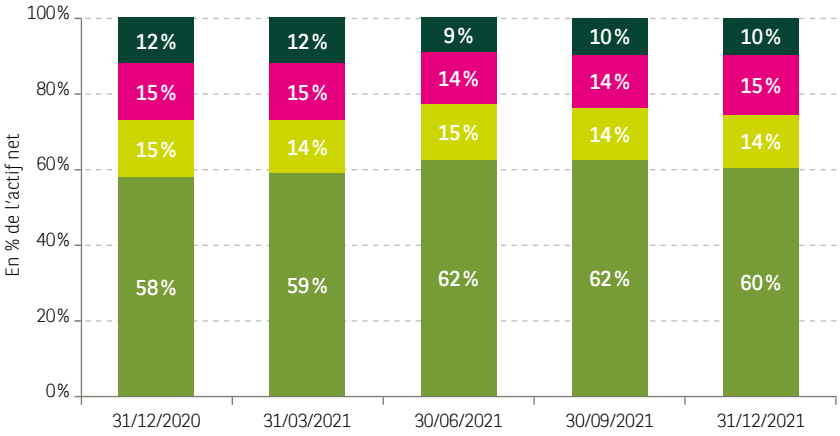
La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

$$Performance = \frac{Valeur\ Liquidative\ Fin\ de\ période + Dividendes\ versés\ sur\ la\ période}{Valeur\ Liquidative\ début\ de\ période} - 1$$

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 31 DÉCEMBRE 2021

Évolution de l'allocation dans le temps



Source : BNP Paribas REIM France

Au 31 décembre 2021, l'allocation financière de l'OPCI est proche de son allocation « cible », constituée de 65 % d'immobilier « physique », de 14,5 % d'actions de foncières, 14,5 % d'obligations foncières et 6 % de liquidités.

La part importante de liquidités au sein de l'allocation financière est expliquée principalement par les liquidités présentes au niveau des filiales de l'OPCI et de ses partiticipations.

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

ÉTAT DU PATRIMOINE ET MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

	30/06/2021	31/12/2021	Entrées	Sorties
a) Actifs à caractère immobilier	**1 910 173 032,84**	**2 122 175 549,08**	**421 840 437,92**	**230 165 334,48**
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	570 194 147,48	797 357 631,92	206 702 271,79	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	369 787 416,94	367 958 960,34	227 746 375,72	230 165 334,48
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	117 853 748,50	117 129 446,49	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	852 337 719,92	839 729 510,33	-12 608 209,59	-
b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**388 129 915,96**	**391 552 704,34**	**75 846 967,92**	**13 589 061,27**
Dépôts à terme	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	388 129 915,96	385 776 006,90	52 673 472,94	41 490 230,59
OPCVM et FIA	-	5 776 697,44	23 173 494,98	13 589 061,27
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
c) Créances locataires et autres créances d'exploitation	**759 552,57**	**6 125 869,92**		
d) Dépôts à vue	**144 867 924,28**	**182 841 823,52**		
e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)	**2 443 930 425,65**	**2 702 695 946,86**		
f) Passif	**10 658 165,07**	**158 569 519,71**		
g) Valeur nette d'inventaire (g = e-f)	**2 433 272 260,58**	**2 544 126 427,15**		

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 31 décembre 2021, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 31 actifs (dont 20 détenus à 100 %) répartis en France et à l'international, et 2 participations non contrôlées.

BNP Paribas Diversipierre détient 74 % d'actifs à prépondérance « bureaux », 18 % d'actifs à prépondérance « commerces », 4 % d'hôtellerie et 4 % de résidentiel (en % de la valeur vénale totale).

La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 31 décembre 2021 atteint 1 897 M€. A périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a évolué de ca. +3,8 % sur le semestre principalement en raison de variations à la hausse des actifs de bureaux détenus par l'OPCI.

Le taux d'occupation financier des actifs immobiliers de l'OPCI (hors VEFA et participation non contrôlée) s'élève à 88 % au 31 décembre 2021 et 95% sans l'actif « 51-53 Haussmann » actuellement en cours de restructuration, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 4,6 années.

Répartition géographique des actifs au 31/12/2021 (en % de la valeur vénale totale)

- France **45 %**
- Allemagne **24 %**
- Italie **19 %**
- Benelux **5 %**
- Péninsule Ibérique **5 %**
- Autres **2 %**
- Paris **45 %**
- Autres régions **34 %**
- Île-de-France **21 %**

Source : BNP Paribas REIM France

Tanger, Barcelone (Espagne) - Détenu 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 31/12/2021 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2021 (%)	Performance semestrielle (%)
159	385 776 K€	+5,38 %	-2,26 %	-0,97 %

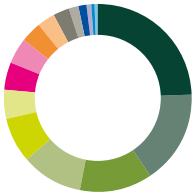
Les obligations foncières affichent une performance de -0,97 % sur le semestre et une performance de 5,38 % depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 31 décembre 2021, la France est le plus gros contributeur, représentant 25 % de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite l'Allemagne avec 16 % et les Pays-Bas avec 12 %.

Au cours de ce semestre, BNP Paribas Diversipierre , n'a procédé à aucun renforcement de son portefeuille d'obligations foncières.

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

Ventilation des obligations foncières par pays au 31/12/2021
(En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



- France **24,6 %**
- Allemagne **16,0 %**
- Pays-Bas **12,4 %**
- Espagne **10,7 %**
- Canada **7,7 %**
- Italie **5,1 %**
- Australie **4,7 %**
- Norvège **4,4 %**
- Finlande **3,4 %**
- Suède **3,2 %**
- Portugal **2,7 %**
- Grande-Bretagne **1,7 %**
- Corée du Sud **1,4 %**
- Belgique **0,8 %**
- Nouvelle-Zélande **0,7 %**
- Danemark **0,3 %**

Source : BNP Paribas REIM France

Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
4,73 ans	-0,04 %	AAA

Actions de foncières cotées

Nombre de positions	Valeur au 31/12/2021 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2021 (%)	Performance semestrielle (%)
28	367 959 K€	+62,90 %	+9,05 %	+0,08 %

Les actions de foncières cotées affichent une performance de 0,08 % sur le semestre et une performance de 62,90 % depuis la création du portefeuille actions.

Au 31 décembre 2021, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de Vonovia, Segro, Leg Immobilien, Gecina, et Warehouses de Pauw. Leur pondération individuelle au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues s'établissent entre 9 % et 5 %.

Au 31 décembre 2021, le portefeuille est composé à 23 % de foncières spécialisées dans les actifs de bureau, 25 % de foncières spécialisées en résidentiel, 19 % de foncières diversifiées, 14 % de foncières spécialisées en actifs de santé, 11 % en commerces, et 9 % en logistique.

Au 31 décembre 2021, 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 action de l'OPCI permet également de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille: les titres de foncières françaises représentent 31 % 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, et notamment le développement résidentiel en Allemagne.

Ventilation des Actions de Sociétés Foncières par pays au 31/12/2021
(En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)

- Grande-Bretagne **25,1 %**
- France **17,2 %**
- Allemagne **16,5 %**
- Suède **14,5 %**
- Belgique **14,1 %**
- Espagne **6,0 %**
- Suisse **3,0 %**
- Luxembourg **2,1 %**
- Autriche **1,5 %**

Source : BNP Paribas REIM France

LIQUIDITÉS

Au 31 décembre 2021, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 223 587 574,48 €, soit 8,79 % de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidité de l'OPCI en €	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021
Instruments financiers à caractère liquide	**54 973 198,30**	**50 565 156,53**	**34 619 881,04**
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	54 973 198,30	50 565 156,53	28 843 183,60
Instruments monétaires	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-	5 776 697,44
Liquidités	**154 452 581,88**	**145 627 476,85**	**188 967 693,44**
Dépôts à vue / avoirs bancaires	152 217 410,18	144 867 924,28	182 841 823,52
Dépôts à terme	-	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	2 235 171,70	759 552,57	6 125 869,92

N.B. 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 €	31/12/2021
Honoraires de dépositaire	571 761
Honoraires de valorisateur	179 834
Honoraires de gérance	27 438 970
Total des frais récurrents	**28 190 565**
% de l'Actif net fin de période	**1,11 %**
Autres charges de structure	5 095 688
Total des frais de structure	**33 286 253**
% de l'Actif net fin de période	**1,31 %**
Total des frais immobiliers	**14 188 480**
% de l'Actif net fin de période	**0,56 %**
Commission d'investissement	2 033 399
% du prix des immeubles acquis	1,38 %
Autres frais d'acquisition	1 114 398
Total des frais d'acquisition	**3 147 796**
% du prix hors droits des immeubles acquis	**2,13 %**
Commission d'arbitrage	376 622
% du prix hors droits des immeubles cédés	0,97 %
Autres frais de cession	1 115 885
Total des frais de cession	**1 492 507**
% du prix hors droits des immeubles cédés	**3,85 %**
Actif Net	**2 544 126 427**
Prix des immeubles acquis	147 643 152
Prix des immeubles cédés	38 778 088

Au 31 décembre 2021, la totalité des frais de structure de l'OPCI et de ses filiales depuis le début de l'année s'est élevée à 33 286 K€ soit 1,31 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 27 439 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.

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

ENDETTEMENT FINANCIER

Levier AIFM	Méthode Brute	Méthode de l'engagement
	102 %	114 %

Au 31 décembre 2021, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 18,3 %, soit une variation de 2,0 points lors du dernier semestre. Cette augmentation du ratio d'endettement est due à l'utilisation de la ligne de crédit court terme de l'OPCI.

SYNTHÈSE

	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021
Actif net (€)	2 275 086 299	2 433 272 261	2 544 126 427
Nombre d'actions	18 449 723,01	19 600 214,25	20 243 004,89
Valeur Liquidative (€)	*123,31*	*124,14*	*125,67*
Commission de souscription acquise au fonds	2,95 %	2,95 %	2,95 %
Dividendes payés depuis le 1er janvier (€/action)	1,75	1,75	1,75

BNP Paribas Diversipierre
SPPICAV agréée sous le numéro SPI20130020 le 26 juillet 2013
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)
SA au capital de 4 309 200 euros
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
RCS Nanterre n°300 794 278
Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM

Mise en page : Tintabule - février 2022

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change