BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

OPCI ACTUALITÉ

BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 30 juin 2022
Du 1er janvier 2022 au 30 juin 2022

INDICATEURS CLÉS AU 30/06/2022

Valeur liquidative (VL) :	**121,65 €**
Prochaines valeurs liquidatives :	*15/07/2022*
	29/07/2022
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) :	1,24 % TTC en 2021*
Frais d'exploitation immobilière :	0,61 % TTC en 2021*
Actif net :	**2 625,51 M€**
Nombre d'actifs immobiliers :	**31 actifs (dont 21 détenus à 100 %) & 2 participations non contrôlées**
Endettement financier (maximum prospectus : 40 % de la valeur des actifs immobiliers) :	**14,9 %**
Réglementation SFDR (2019/2088) :	**Article 8**

** 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

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

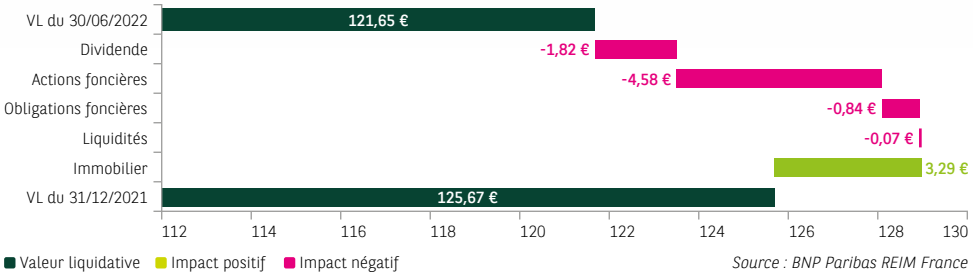
ACTUALITÉ

Au 30 juin 2022, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 121,65 € par action, en baisse de 3,20 % sur le semestre (soit -4,02 €/action). Cette baisse comprend le paiement du dividende de 1,82 € par part, hors dividende la baisse est de 1,75 %, soit 2,20 € par action.
Les contributions des différentes classes d'actifs sur le semestre sont illustrées dans le graphique ci-dessous.
Au cours du 1er semestre 2022 , votre OPCI a finalisé les acquisitions suivantes :

- L'acquisition du dernier lot de l'actif « 51-53 Boulevard Haussmann », situé à Paris 9ème, permettant de reconstituer la pleine propriété. Cet immeuble fait l'objet d'une restructuration lourde dont la livraison est prévue en début d'année 2023 ;
- L'acquisition d'un ensemble de 6 immeubles résidentiels situés à Hambourg en Allemagne, pour lequel une promesse de vente avait été signée en décembre 2021. L'ensemble, situé au sein du quartier familial « Bergedorf », est constitué de 155 appartements entièrement loués depuis leur construction en 2010 ;
- La réception de l'actif Tribequa, à Bordeaux, acquis en amont de la construction en 2019. L'immeuble d'environ 10 500 m² est au coeur d'un projet de redéveloppement urbain mixte de 55 000 m² avec une localisation de premier choix à 800 m de la Gare Saint-Jean. L'ensemble offre des prestations haut de gamme et a déjà été pré-commercialisé pour 50 % des surfaces, le solde faisant l'objet de nombreuses visites.

Le 7 avril, BNP Paribas REIM Italy qui agissait pour le compte du fonds d'investissement immobilier alternatif Concepto, détenu à hauteur de 50 % par votre OPCI, a achevé le processus de vente de l'actif de bureaux « Mazzini », situé dans le centre-ville historique de Milan près du Duomo. La vente a permis de dégager un TRI de bon niveau de l'ordre de 12 % depuis l'acquisition en 2020.
Depuis le début de l'année 2022, le contexte de remontée des taux en Europe a eu un impact négatif sur les valeurs obligataires détenues par votre OPCI. Face à cela, l'exposition à cette classe d'actifs a temporairement été réduite et le risque a été limité grâce à l'utilisation d'instruments de couverture.

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



Source : BNP Paribas REIM France

Guerre en Ukraine

Le conflit en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces évènements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, la valeur de ses actifs immobiliers et financiers ou la situation financière de ses locataires. À la date d'établissement des comptes semestriels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 30 JUIN 2022

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2022	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée depuis le 31/12/2014
	+32,56 %	-1,75 %	-2,51 %	-1,50 %	-0,22 %	+3,73 %

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 %

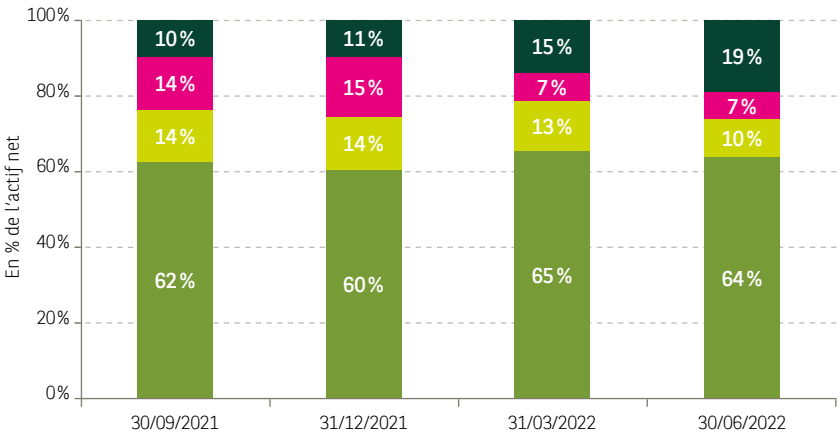
La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

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

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 30 JUIN 2022

Évolution de l'allocation dans le temps



Source : BNP Paribas REIM France

Au 30 juin 2022, l'allocation financière de l'OPCI s'est temporairement éloignée de son allocation cible, en raison de la vente d'une partie de son portefeuille obligataire ainsi que de la mise en réserve des fonds nécessaires aux acquisitions prévues dans les mois à venir.

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.

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

ÉTAT DU PATRIMOINE ET MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

	31/12/2021	30/06/2022	Entrées	Sorties
a) Actifs à caractère immobilier	**2 122 179 577,53**	**1 997 802 400,16**	**196 373 737,66**	**207 767 042,98**
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	556 135 886,11	551 293 568,81	58 424 000,00	28 273 325,98
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	367 958 960,34	273 333 237,07	-	-
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	358 355 220,75	317 482 746,72	-	57 069 717,00
Autres actifs à caractère immobilier	839 729 510,33	855 692 847,56	137 949 737,66	122 424 000,00
b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**391 548 672,83**	**250 653 571,48**	**123 033 703,19**	**165 394 839,06**
Dépôts à terme	-	60 000 000,00	60 000 000,00	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	385 776 006,90	185 482 261,98	39 830 489,45	142 135 876,63
OPCVM et FIA	5 772 665,93	5 171 309,50	23 203 213,74	23 258 962,43
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
c) Créances locataires et autres créances d'exploitation	**6 125 869,92**	**3 584 712,67**		
d) Dépôts à vue	**182 841 823,52**	**391 507 366,97**		
e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)	**2 702 695 943,80**	**2 643 548 051,28**		
f) Passif	**158 569 519,71**	**18 042 806,40**		
g) Valeur nette d'inventaire (g = e-f)	**2 544 126 427,15**	**2 625 505 244,88**		

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 2022, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 31 actifs (dont 21 détenus à 100 %) répartis en France et à l'international, et 2 participations non contrôlées.

BNP Paribas Diversipierre détient 70 % d'actifs à prépondérance « bureaux », 19 % d'actifs à prépondérance « commerces », 7 % de résidentiel et 4 % d'hôtellerie (en % de la valeur vénale totale).

La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 30 juin 2022, atteint 2 013 M€. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a évolué de ca. +2,4 % 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 87,3 % au 30 juin 2022 et 94,0 % sans l'actif « 51-53 Haussmann » actuellement en cours de restructuration, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 4,1 années.

Répartition géographique des actifs au 30/06/2022 (en % de la valeur vénale totale)

- France **46 %**
- Allemagne **26 %**
- Italie **16 %**
- Benelux **5 %**
- Péninsule Ibérique **5 %**
- Autres **2 %**
- Paris **46 %**
- Autres régions **34 %**
- Île-de-France **20 %**

Source : BNP Paribas REIM France

Deichtor Office Center, Hambourg (Allemagne) - 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 30/06/2022 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2022 (%)	Performance trimestrielle (%)
93	168 568 K€	-0,84 %	-5,90 %	-2,42 %

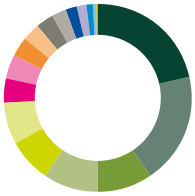
Les obligations foncières affichent une performance de -2,42 % sur le trimestre, -5,90 % sur le semestre et une performance de -0,84 % depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 30 juin 2022, la France est le plus gros contributeur, représentant 22 % de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite l'Allemagne avec 19 % et l'Espagne avec 10 %.

Au cours du premier semestre, et 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 30/06/2022
(En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



- France **21,5 %**
- Allemagne **18,9 %**
- Espagne **9,5 %**
- Pays-Bas **9,4 %**
- Italie **7,4 %**
- Canada **7,1 %**
- Suède **4,4 %**
- Portugal **4,1 %**
- Corée du Sud **3,2 %**
- Australie **3,1 %**
- Grande-Bretagne **3,1 %**
- Norvège **2,3 %**
- Nouvelle-Zélande **2,0 %**
- Belgique **1,7 %**
- Finlande **1,0 %**
- États-Unis **0,6 %**
- Autriche **0,2 %**

Source : BNP Paribas REIM France

Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
2,16 ans	+1,04 %	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 30/06/2022 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2022 (%)	Performance trimestrielle (%)
25	273 333 K€	+21,72 %	-25,28 %	-21,73 %

Les actions de foncières cotées affichent une performance de -21,73 % sur le trimestre, -25,28 % sur le semestre et une performance de 21,72 % depuis la création du portefeuille actions.

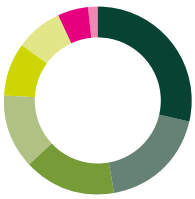
Au 30 juin 2022, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de Segro, Vonovia, Land Securities, Gecina, et PSP Swiss Properties. Leur pondération individuelle au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues s'établissent entre 9 % et 5 %.

Au 30 juin 2022, le portefeuille est composé à 23 % de foncières spécialisées dans les actifs de bureaux, 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 30 juin 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 action de l'OPCI permet également de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille : les titres de foncières françaises représentent 19 % 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 30/06/2022
(En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



- Grande-Bretagne **28,7 %**
- France **18,6 %**
- Belgique **15,8 %**
- Allemagne **12,9 %**
- Suède **9,0 %**
- Espagne **8,2 %**
- Suisse **5,2 %**
- Autriche **1,6 %**

Source : BNP Paribas REIM France

LIQUIDITÉS

Au 30 juin 2022, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 460 263 389,14 €, soit 17,53 % de l'actif net, alloués comme suit:

Liquidité de l'OPCI en €	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Instruments financiers à caractère liquide	**50 565 156,53**	**34 615 849,53**	**5 171 309,50**
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	50 565 156,53	28 843 183,60	-
Instruments monétaires	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	5 772 665,93	5 171 309,50
Liquidités	**145 627 476,85**	**188 967 693,44**	**455 092 079,64**
Dépôts à vue / avoirs bancaires	144 867 924,28	182 841 823,52	391 507 366,97
Dépôts à terme	-	-	60 000 000,00
Créances locataires et autres créances d'exploitation	759 552,57	6 125 869,92	3 584 712,67

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 €	30/06/2022
Honoraires de dépositaire	347 955
Honoraires de valorisateur	94 719
Honoraires de gérance	14 416 864
Total des frais récurrents	**14 859 537**
% de l'Actif net fin de période	**0,57 %**
Autres charges de structure	3 757 140
Total des frais de structure	**18 616 677**
% de l'Actif net fin de période	**0,71 %**
Total des frais immobiliers	**5 333 349**
% de l'Actif net fin de période	**0,20 %**
Commission d'investissement	996 467
% du prix des immeubles acquis	1,00 %
Autres frais d'acquisition	3 319 625
Total des frais d'acquisition	**4 316 092**
% du prix hors droits des immeubles acquis	**4,33 %**
Commission d'arbitrage	296 750
% du prix hors droits des immeubles cédés	0,50 %
Autres frais de cession	361 109
Total des frais de cession	**657 859**
% du prix hors droits des immeubles cédés	**1,11 %**
Actif Net	**2 625 505 245**
Prix des immeubles acquis	99 646 691
Prix des immeubles cédés	59 350 000

Au 30 juin 2022, la totalité des frais de structure de l'OPCI et de ses filiales depuis le début de l'année s'est élevée à 18 617 K€ soit 0,71 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 14 417 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
	94 %	111 %

Au 30 juin 2022, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 14,9 %, soit une variation de -3,4 points lors du dernier semestre. Cette diminution du ratio d'endettement est due au remboursement de l'encours de la ligne de crédit court terme disponible au niveau de l'OPCI.

SYNTHÈSE

	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
Actif net (€)	2 433 272 261	2 544 126 427	2 625 505 245
Nombre d'actions	19 600 214,25	20 243 004,89	21 581 934,22
Valeur Liquidative (€)	*124,14*	*125,67*	*121,65*
Commission de souscription acquise au fonds	2,95 %	2,95 %	2,95 %
Dividendes payés depuis le 1er janvier (€/action)	1,75	1,75	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 1er 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.

Mise en page : Tintabule - juillet 2022

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change