BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

OPCI ACTUALITÉ

BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 30 septembre 2022
Du 1er juillet 2022 au 30 septembre 2022

INDICATEURS CLÉS AU 30/09/2022

Valeur liquidative (VL) :	**119,53 €**
Prochaines valeurs liquidatives :	*14/10/2022* *31/10/2022*
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 :	**2 629,85 M€**
Nombre d'actifs immobiliers :	**33 actifs (dont 23 détenus à 100 %) & 2 participations non contrôlées**
Endettement financier (maximum prospectus : 40 % de la valeur des actifs immobiliers) :	**14,6 %**
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.

*** Le 1er octobre 2022, BNP Paribas Securities Services (BP2S), banque dépositaire de votre OPCI BNP Paribas Diversipierre, a fusionné avec sa société mère BNP Paribas. BNP Paribas devient donc la banque dépositaire de votre OPCI, sans incidence sur les fonctions et opérations mises en place par la société de gestion BNP Paribas Real Estate Investment Management France.*

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 septembre 2022, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 119,53 € par action, en baisse de 1,74 % sur le trimestre (soit -2,12 €/action).

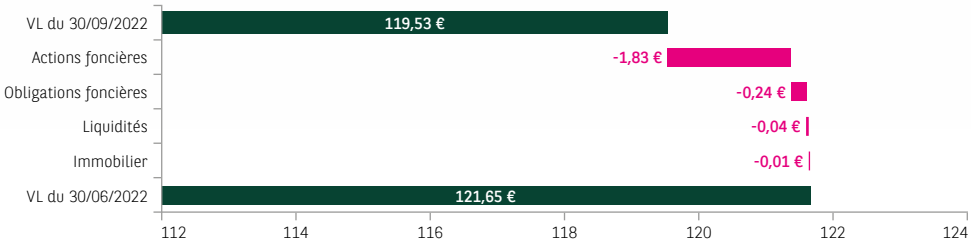
Les contributions des différentes classes d'actifs sur le trimestre sont illustrées dans le graphique ci dessous.

Au cours du 3ème trimestre 2022 :

- BNP Paribas REIM Italy a acquis au travers de son fonds « Hydra », détenu à 100 % par votre OPCI, l'hôtel/spa « San Pellegrino Terme ». L'actif, situé dans la région de Lombardie en Italie, 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 ;
- Votre OPCI a également acquis 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.

Au cours de ce trimestre, et surtout depuis le mois d'août, la valeur par part de votre OPCI a été impactée par les baisses enregistrées sur les marchés financiers et en particulier sur les actions de foncières.

Contributions à l'évolution de la valeur liquidative du 30/06/2022 au 30/09/2022



Valeur liquidative ■ Impact positif ■ Impact négatif

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 trimestriels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 30 SEPTEMBRE 2022

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2022	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée depuis le 31/12/2014
	+30,44 %	-3,44 %	-1,74 %	-1,97 %	-1,58 %	+3,39 %

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 %

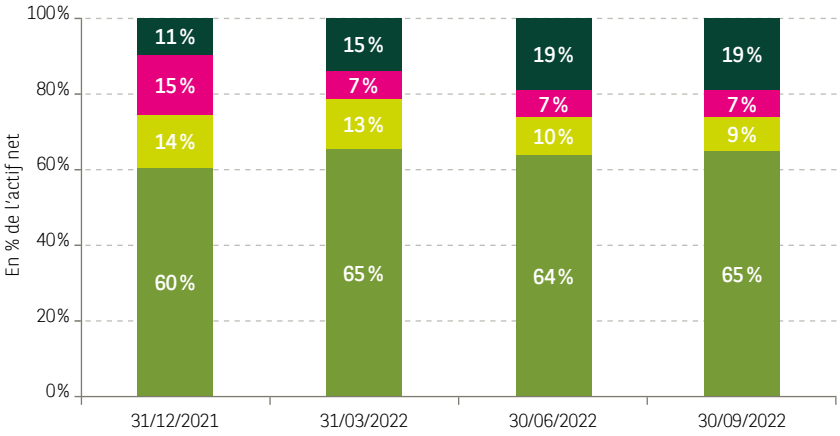
La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

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

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 SEPTEMBRE 2022

Évolution de l'allocation dans le temps



Source : BNP Paribas REIM France

Au 30 septembre 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 ainsi que de la mise en réserve des fonds nécessaires aux acquistions prévues dans les mois à venir.

Pour rappel, l'allocation cible est constituée de 65 % d'immobilier « physique », 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

	30/06/2022	30/09/2022	Entrées	Sorties
a) Actifs à caractère immobilier	**1 997 802 400,16**	**2 114 666 690,78**	**243 158 046,79**	**-**
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	551 293 568,81	601 406 102,38	133 973 978,00	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	273 333 237,07	232 146 342,16	-	-
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	317 482 746,72	357 037 329,89	40 800 000,00	-
Autres actifs à caractère immobilier	855 692 847,56	924 076 916,35	68 384 068,79	-
b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**250 653 571,48**	**288 747 214,17**	**51 012 101,29**	**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	181 839 662,31	5 567 709,22	2 475 152,27
OPCVM et FIA	5 171 309,50	6 907 551,87	5 444 392,07	4 140 284,27
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-0,01	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
c) Créances locataires et autres créances d'exploitation	**3 584 712,67**	**9 415 039,97**		
d) Dépôts à vue	**391 507 366,97**	**230 440 431,49**		
e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)	**2 643 548 051,28**	**2 643 269 376,41**		
f) Passif	**18 042 806,40**	**13 419 935,27**		
g) Valeur nette d'inventaire (g = e-f)	**2 625 505 244,88**	**2 629 849 441,14**		

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 septembre 2022, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 33 actifs (dont 23 détenus à 100 %), répartis en France et à l'international, et 2 participations non contrôlées.

BNP Paribas Diversipierre détient 66 % d'actifs à prépondérance « bureaux », 20 % d'actifs à prépondérance « commerces », 8 % de résidentiel et 6 % d'hôtellerie (en % de la valeur vénale totale).

Au 30 septembre 2022, la valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais atteint 1 996 M€. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a évolué de ca. -0,5 % sur le trimestre 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 87,9 % au 30 septembre 2022 et à 94,4 % sans l'actif « 51-53 Haussmann » actuellement en cours de restructuration, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 4,7 années.

Répartition géographique des actifs au 30/09/2022 (en % de la valeur vénale totale)

- France **47 %**
- Allemagne **26 %**
- Italie **18 %**
- Péninsule Ibérique **5 %**
- Benelux **2 %**
- Autres **2 %**
- Paris **46 %**
- Autres régions **35 %**
- Île-de-France **19 %**

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 30/09/2022 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2022 (%)	Performance trimestrielle (%)
99	165 347 K€	-3,43 %	-8,36 %	-2,61 %

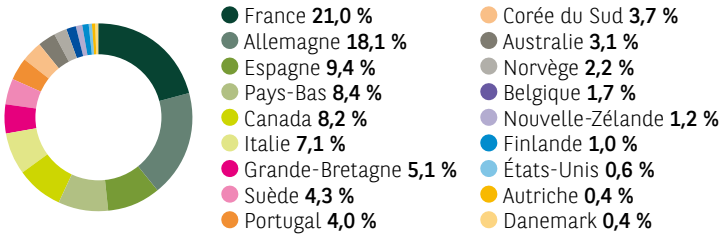
Les obligations foncières affichent une performance de -2,61 % sur le trimestre et une performance de -3,43 % depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 30 septembre 2022, la France est le premier contributeur, représentant 21 % de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite l'Allemagne avec 18 % et l'Espagne avec 9 %.

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 30/09/2022
(En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



Source : BNP Paribas REIM France

Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
1,94 an	+2,35 %	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 30/09/2022 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2022 (%)	Performance trimestrielle (%)
25	232 146 K€	+4,42 %	-35,90 %	-14,21 %

Les actions de foncières cotées affichent une performance de -14,21 % sur le trimestre et une performance de 4,42 % depuis la création du portefeuille actions.

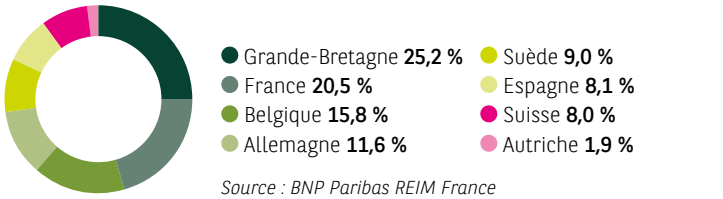
Au 30 septembre 2022, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de PSP Swiss Properties, Vonovia, Segro, Gecina, et Klepierre. Leurs pondérations individuelles au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues s'établissent entre 8 % et 5 %.

Au 30 septembre 2022, le portefeuille est composé à 27 % de foncières spécialisées dans les actifs de bureaux, 19 % de foncières spécialisées en résidentiel, 18 % de foncières diversifiées, 15 % en logistique, 10 % en santé, 9 % en commerce et 2 % en hôtellerie.

Au 30 septembre 2022, 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 action de l'OPCI permet également de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille: les titres de foncières françaises représentent 20,5 % 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 30/09/2022
(En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



Source : BNP Paribas REIM France

LIQUIDITÉS

Au 30 septembre 2022, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 366 901 256,61 €, soit 13,95 % de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidité de l'OPCI en €	31/12/2021	30/06/2022	30/09/2022
Instruments financiers à caractère liquide	**34 615 849,53**	**22 508 873,96**	**27 045 785,15**
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	28 843 183,60	17 337 564,46	20 138 233,28
Instruments monétaires	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	5 772 665,93	5 171 309,50	6 907 551,87
Liquidités	**188 967 693,44**	**455 092 079,64**	**339 855 471,46**
Dépôts à vue / avoirs bancaires	182 841 823,52	391 507 366,97	230 440 431,49
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	9 415 039,97

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 €	30/09/2022
Honoraires de dépositaire	546 426
Honoraires de valorisateur	156 774
Honoraires de gérance	21 707 648
Total des frais récurrents	**22 410 848**
% de l'Actif net fin de période	**0,85 %**
Autres charges de structure	5 150 421
Total des frais de structure	**27 561 269**
% de l'Actif net fin de période	**1,05 %**
Total des frais immobiliers	**8 391 664**
% de l'Actif net fin de période	**0,32 %**
Commission d'investissement	2 427 967
% du prix des immeubles acquis	1,67 %
Autres frais d'acquisition	3 319 625
Total des frais d'acquisition	**5 747 592**
% du prix hors droits des immeubles acquis	**3,94 %**
Commission d'arbitrage	296 750
% du prix hors droits des immeubles cédés	-
Autres frais de cession	361 109
Total des frais de cession	**657 859**
% du prix hors droits des immeubles cédés	**-**
Actif Net	**2 629 849 441**
Prix des immeubles acquis	145 794 891
Prix des immeubles cédés	-

Au 30 septembre 2022, la totalité des frais de structure de l'OPCI et de ses filiales depuis le début de l'année s'est élevée à 27 561 K€ soit 1,05 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 21 708 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
	98 %	111 %

Au 30 septembre 2022, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 14,6 %, soit une variation de -0,3 point lors du dernier trimestre.

SYNTHÈSE

	30/09/2021	31/12/2021	30/09/2022
Actif net (€)	2 467 668 631	2 544 126 427	2 629 849 441
Nombre d'actions	19 851 120,10	20 243 004,89	21 999 933,92
Valeur Liquidative (€)	*124,30*	*125,67*	*119,53*
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 - octobre 2022

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change