



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

OPCI ACTUALITÉ

# BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 29 décembre 2023

## INDICATEURS CLÉS AU 29/12/2023<sup>(4)</sup>

Valeur liquidative (VL) de la part P :	<b>100,53 €</b>
Valeur liquidative (VL) de la part C :	<b>100,94 €</b>
Prochaines valeurs liquidatives :	15/01/2024 31/01/2024
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) :	1,27 % TTC en 2023**
Frais d'exploitation immobilière :	0,77 % TTC en 2023**
Actif net du fonds :	<b>1 816,03 M€</b>
Actif net de la part P :	<b>1 813,70 M€</b>
Actif net de la part C :	<b>2,33 M€</b>
Nombre d'actifs immobiliers :	<b>36 actifs (dont 25 détenus à 100 %) &amp; 2 participations non contrôlées</b>

Endettement financier (maximum : 40 % de la valeur des actifs immobiliers) : **28,5 %**  
Réglementation SFDR (2019/2088)<sup>(4)</sup> : **Article 8**

\*\* 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 SRI <sup>(4)</sup> :	

À risque plus faible → À risque plus élevé

Rendement potentiellement plus faible → Rendement potentiellement plus élevé

## ACTUALITÉ

Au 29 décembre 2023:

- Pour la part P, la valeur liquidative s'établit à 100,53 € par action, en baisse de 8,43 % sur le semestre (soit -9,26 €/action)\*.
- Pour la part C, la valeur liquidative s'établit à 100,94 € par action, en baisse de 8,22 % sur le semestre (soit -9,04 €/action)\*.

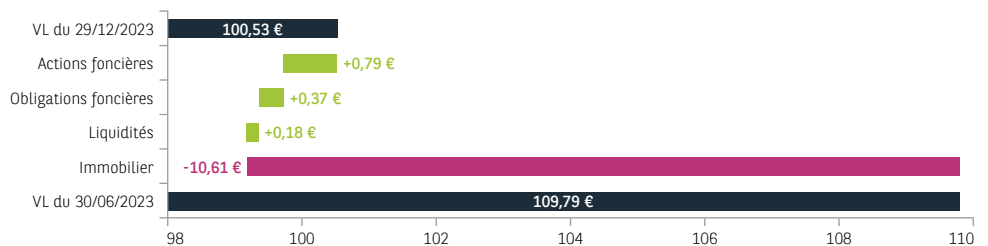
Les contributions à la performance sur la période sont illustrées dans les graphiques ci-dessous. La contribution négative du patrimoine immobilier « physique » est due à la poursuite de la correction des valorisations. Entamée au second semestre 2022 à la suite de la hausse des taux d'intérêt, celle-ci s'est poursuivie en 2023. L'OPCI a notamment été affecté par son exposition au secteur du bureau et au marché allemand, deux sous marchés ayant enregistré les plus fortes corrections. Par ailleurs, la performance positive du portefeuille obligataire est due à la diminution des projections à long terme concernant les taux d'intérêt, entraînant ainsi une augmentation de la valeur des obligations. Le portefeuille d'actions de foncières a été entièrement cédé au cours des mois de juillet et août 2023. Cette cession a permis de renforcer le profil de liquidité de l'OPCI afin de faire face aux rachats enregistrés au cours de l'année, dans un contexte de forte volatilité des marchés actions sans affecter négativement la performance du fonds.

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

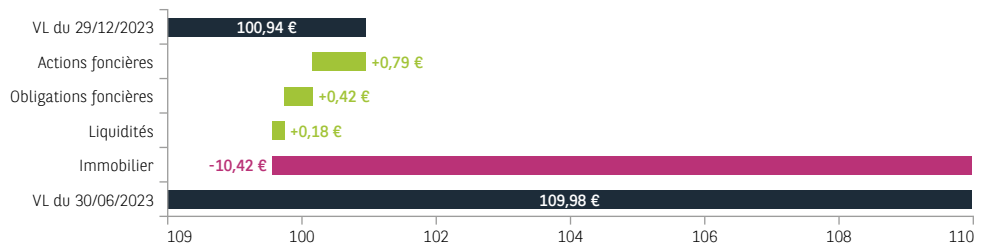
- La réception de l'immeuble d'habitation se situant dans l'éco-quartier « Favoriten » à Vienne en Autriche. Cet immeuble acquis en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) s'élève sur 8 étages et comprend 56 appartements.
- La cession de l'immeuble de bureaux « Le Karré », situé à Vaulx-en-Velin (69). Cet immeuble de 10 133 m<sup>2</sup> avait été acquis en 2017 en VEFA.
- La cession de la plateforme logistique « Vigasio » située à proximité de Vérone en Italie. Cet entrepôt d'une surface de près de 55 000 m<sup>2</sup> avait été acquis fin 2022 et début 2023.

\* Les performances passées, les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

### Contributions à l'évolution de la valeur liquidative - Part P du 30/06/2023 au 29/12/2023



### Contributions à l'évolution de la valeur liquidative - Part C du 30/06/2023 au 29/12/2023



■ Valeur liquidative ■ Impact positif ■ Impact négatif

Source : BNP Paribas REIM France

## SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 29 DÉCEMBRE 2023

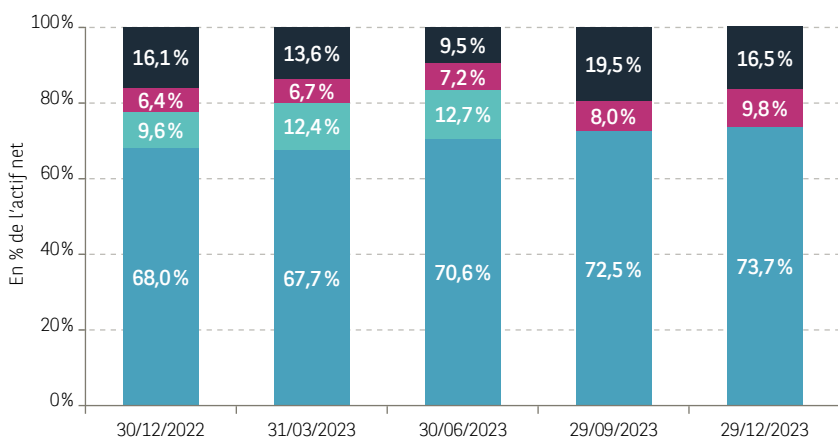
	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2023	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée depuis le 31/12/2014
Part P	+13,26 %	-12,89 %	-6,01 %	-4,20 %	-3,50 %	+1,31 %
Part C	-10,67 %	-	-5,90 %	-4,17 %	-3,48 %	-

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>(4)</sup> Se référer au paragraphe « Avertissements » en page 4.

# COMPOSITION DE L'ACTIF AU 29 DÉCEMBRE 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 29 décembre 2023, l'allocation financière de l'OPCI est temporairement éloignée de son allocation cible, en raison de la vente de son portefeuille de foncières.

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

	30/06/2023	29/12/2023	Entrées	Sorties
<b>a) Actifs à caractère immobilier</b>	<b>2 120 309 397,97</b>	<b>1 566 984 595,84</b>	<b>45 163 075,41</b>	<b>371 236 660,05</b>
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	565 734 264,79	370 474 604,15	9 849 282,20	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	231 013 172,92	-	-	242 548 224,49
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	281 315 672,75	266 021 353,27	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	1 042 246 287,51	930 488 638,42	35 313 793,21	128 688 435,56
<b>b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>288 139 601,50</b>	<b>227 886 200,47</b>	<b>195 214 737,96</b>	<b>268 495 132,88</b>
Dépôts à terme	50 000 000,00	50 000 000,00	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	168 391 419,24	177 886 200,47	28 604 978,71	28 183 475,88
OPCVM et FIA	69 748 182,26	-	166 609 759,25	240 311 657,00
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
<b>c) Créances locataires et autres créances d'exploitation</b>	<b>4 847 116,55</b>	<b>19 708 560,31</b>		
<b>d) Dépôts à vue</b>	<b>91 756 898,21</b>	<b>154 127 501,96</b>		
<b>e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)</b>	<b>2 505 053 014,23</b>	<b>1 968 706 858,58</b>		
<b>f) Passif</b>	<b>159 290 241,14</b>	<b>152 678 063,06</b>		
<b>g) Valeur nette d'inventaire (g = e - f)</b>	<b>2 345 762 773,09</b>	<b>1 816 028 795,52</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 29 décembre 2023, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 36 actifs (dont 25 détenus à 100 %) répartis en France et à l'international et de 2 participations non contrôlées.

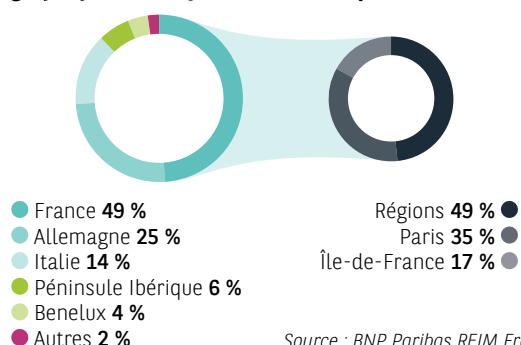
BNP Paribas Diversipierre détient 55 % de bureaux, 16 % de commerces, 13 % d'hôtellerie, 9 % de résidentiel, 6 % d'actifs alternatifs et 1 % de logistique (en % de la valeur vénale totale).\*

La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 29 décembre 2023, atteint 1 892 M€. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a évolué de ca. - 9,6 % 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 90,8 % au 29 décembre 2023, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 5,5 années.

\* Les pourcentages étant arrondis, leur somme peut ne pas être égale à 100 %.

### Répartition géographique des actifs au 29/12/2023 (en % de la valeur vénale totale)



Source : BNP Paribas REIM France



Am Schönen Platz, Vienne (Autriche) - 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

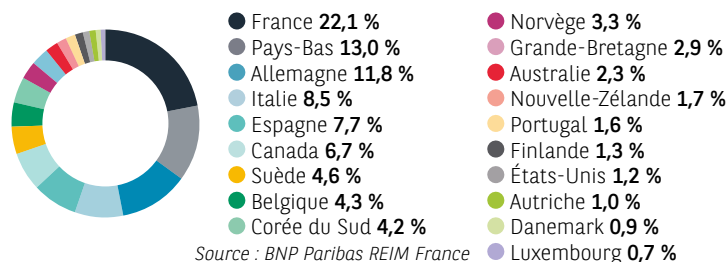
Nombre de positions	Valeur au 29/12/2023	Performance depuis sa création	Performance depuis le 01/01/2023	Performance semestrielle
170	177 886 K€	+1,83 %	+5,49 %	+4,64 %

Les obligations foncières affichent une performance de +4,64 % sur le semestre et une performance de +1,83 % depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 29 décembre 2023, la France est le principal contributeur, représentant 22 % de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite les Pays-Bas avec 13 % et l'Allemagne avec 12 %.

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

#### Ventilation des obligations foncières par pays au 29/12/2023 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
4,23 ans	+2,99 %	AA+

### Actions de foncières cotées

Pour rappel, au 29 décembre 2023, votre OPCI n'est plus exposé aux actions de foncières, suite aux ventes effectuées au cours des mois de juillet et d'août.

Les actions de foncières affichent une performance de +0,1 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## LIQUIDITÉS

Au 29 décembre 2023, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 224 891 445,59 €, soit 12,38 % de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidités de l'OPCI en €	30/12/2022	30/06/2023	29/12/2023
<b>Instruments financiers à caractère liquide</b>	<b>13 760 958,87</b>	<b>8 873 245,82</b>	<b>1 055 383,32</b>
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	6 740 251,10	5 839 961,35	1 055 383,32
Instruments monétaires	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	7 020 707,77	3 033 284,47	-
<b>Liquidités</b>	<b>274 430 872,76</b>	<b>146 604 014,76</b>	<b>223 836 062,27</b>
Dépôts à vue / avoirs bancaires	172 206 948,52	91 756 898,21	154 127 501,96
Dépôts à terme	100 000 000,00	50 000 000,00	50 000 000,00
Créances locataires et autres créances d'exploitation	2 223 924,24	4 847 116,55	19 708 560,31

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 €	29/12/2023
Honoraires de dépositaire	695 650
Honoraires de valorisateur	206 710
Honoraires de gérance	27 035 755
<b>Total des frais récurrents</b>	<b>27 938 115</b>
<b>% de l'actif net fin de période</b>	<b>1,54 %</b>
Autres charges de structure	17 871 114
<b>Total des frais de structure</b>	<b>45 809 229</b>
<b>% de l'actif net fin de période</b>	<b>2,52 %</b>
<b>Total des frais immobiliers</b>	<b>17 823 594</b>
<b>% de l'actif net fin de période</b>	<b>0,98 %</b>
Commission d'investissement	1 177 916
% du prix des immeubles acquis	0,98 %
Autres frais d'acquisition	5 287 130
<b>Total des frais d'acquisition</b>	<b>6 465 046</b>
<b>% du prix hors droits des immeubles acquis</b>	<b>5,37 %</b>
Commission d'arbitrage	1 441 140
% du prix hors droits des immeubles cédés	1,11 %
Autres frais de cession	430 472
<b>Total des frais de cession</b>	<b>1 871 612</b>
<b>% du prix hors droits des immeubles cédés</b>	<b>1,44 %</b>
<b>Actif net</b>	<b>1 816 028 796</b>
Prix des immeubles acquis	120 376 586
Prix des immeubles cédés	130 084 000

Au 29 décembre 2023, la totalité des frais de structure de l'OPCI et de ses filiales depuis le début de l'année s'est élevée à 45 809 K€ soit 2,52 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 27 036 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

Lever AIFM	Méthode brute	Méthode de l'engagement
	116 %	130 %

Au 29 décembre 2023, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 28,5 %, soit une variation de 6,2 points par rapport au dernier semestre liée à la mise en place d'un financement hypothécaire sur l'actif de La Rosière, ainsi que la baisse de valeur des actifs immobiliers.

## SYNTHÈSE

	30/12/2022	30/06/2023	29/12/2023
Actif net (€)	2 598 107 658	2 345 762 773	1 816 028 796
Dont actif net de la part P (€)	2 598 107 658	2 343 226 856	1 813 701 337
Dont actif net de la part C (€)	-	2 535 917	2 327 459
Nombre d'actions de la part P	22 112 680,40	21 341 133,21	18 040 335,77
Nombre d'actions de la part C	-	23 056,00	23 056,00
Valeur liquidative de la part P (€)	117,49	109,79	100,53
Valeur liquidative de la part C (€)	-	109,98	100,94
Commission de souscription acquise au fonds	2,95 %	3,50 %	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	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

### (0) Avertissements

Pour une information complète, il convient également de se référer au prospectus, aux statuts, aux documents d'informations périodiques réglementaires ainsi qu'au DIC qui sont à disposition sur le site internet de BNP Paribas REIM France. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, les investissements, soumis aux fluctuations des marchés, pouvant varier tant à la baisse qu'à la hausse.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le DIC. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

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.

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.

La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Le capital et le rendement ne sont pas garantis et dépendent de conditions de marchés immobilier et financier. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

