



# BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 28 juin 2024



## INDICATEURS CLÉS AU 28/06/2024<sup>(1)</sup>

Valeur liquidative (VL) de la part P :	<b>92,53 €</b>
Valeur liquidative (VL) de la part C :	<b>93,14 €</b>
Prochaines valeurs liquidatives :	15/07/2024 31/07/2024
Dividendes versés par action P depuis le 01/01/2024 :	<b>1,82 €</b>
Dividendes versés par action C depuis le 01/01/2024 :	<b>1,82 €</b>
Commission de souscription acquise au fonds (maximum prospectus : 6 %) :	0 %*
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>1 550,11 M€</b>
Actif net de la part P :	<b>1 547,96 M€</b>
Actif net de la part C :	<b>2,15 M€</b>
Nombre d'actifs immobiliers :	<b>34 actifs (dont 24 détenus à 100 %) &amp; 2 participations non contrôlées</b>
Endettement financier (maximum : 40 % de la valeur des actifs immobiliers) :	<b>31,0 %</b>
Réglementation SFDR (2019/2088) <sup>(1)</sup> :	<b>Article 8</b>

\* À partir du 15 juillet 2024, la commission de souscription acquise au fonds est temporairement réduite à 0 % en savoir plus.

\*\* 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 S.A.
Valorisateur :	BNP Paribas
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 SRI<sup>(1)</sup> :** 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.

## ACTUALITÉ

Au 28 juin 2024 :

- Pour la part P, la valeur liquidative s'établit à 92,53 € par action, en baisse de 7,96 % sur le semestre (soit -8 €/action). Cette variation prend en compte le paiement d'un dividende de 1,82 €/action au titre de l'exercice 2023. À dividende réinvesti, la performance sur le semestre s'établit à -6,15 %\*.
- Pour la part C, la valeur liquidative s'établit à 93,14 € par action, en baisse de -7,73 % sur le semestre (soit -7,8 €/action). Cette variation prend en compte le paiement d'un dividende de 1,82 €/action au titre de l'exercice 2023. À dividende réinvesti, la performance sur le semestre s'établit à -5,92 %\*.

Les contributions à la performance sur la période sont illustrées dans les graphiques ci-dessous.

La contribution négative du patrimoine immobilier « physique » est principalement due à la poursuite de la correction des valorisations depuis le début de l'année 2024. Dans la continuité de l'année 2023, cet impact s'explique par la prise en compte de la hausse des taux d'intérêt et par la liquidité réduite sur les différents marchés immobiliers européens, illustrée par les volumes d'investissements à leur niveau le plus bas au cours des 10 dernières années.

La campagne d'expertise du deuxième trimestre 2024 révèle une baisse globale de 2,7 % de la valeur des actifs immobiliers du portefeuille de BNP Paribas Diversipierre. La tendance des évolutions des valeurs d'expertises des immeubles du patrimoine tend globalement vers un ralentissement des corrections. En effet, au cours de ce trimestre, 58 % des actifs du patrimoine ont connu une valeur stable, voire en légère progression. Il s'agit ici des actifs de bureaux (hors Allemagne et première couronne parisienne, soit 60 % des bureaux de l'OPCI), des hôtels, des actifs alternatifs (santé et éducation) et des actifs de logistique.

En parallèle, des baisses ont été observées sur 42 % du patrimoine. Parmi ces actifs, nous retrouvons les bureaux situés en Allemagne (-9 %, représentant 16 % du patrimoine), en première couronne parisienne (-4 %, représentant 7 % du patrimoine), les commerces (-5 %, représentant 15 % du patrimoine) et les actifs résidentiels (-4 %, représentant 4 % du patrimoine). Pour ces actifs, les primes de risque sur les taux de rendement « prime » semblent avoir été reconstituées, ce qui laisserait entrevoir des stabilisations au prochain trimestre (hors évènement de marché ou locatif).

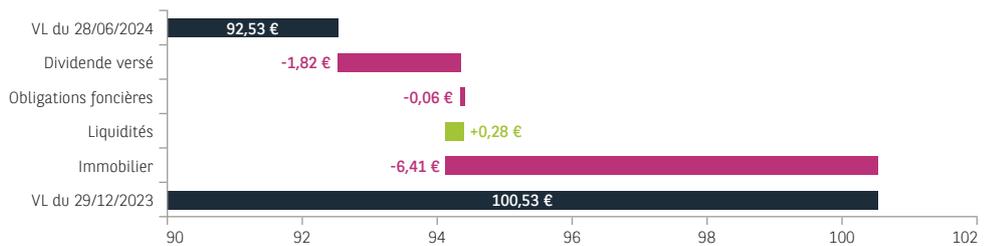
De plus, l'indexation des loyers et le réajustement des valeurs depuis juin 2022 ont amélioré le rendement brut annuel du patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre, atteignant ainsi 5,7 % à fin juin 2024 contre 4,0 % à fin juin 2022.

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

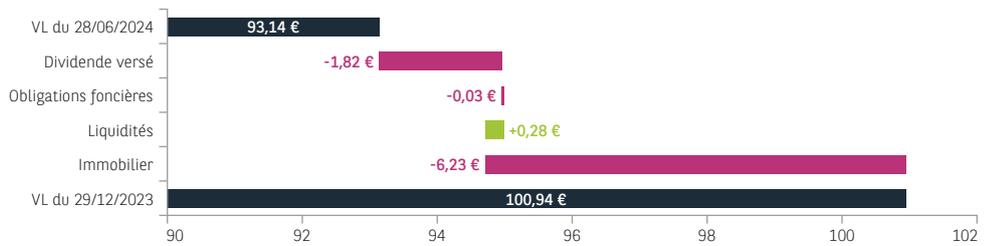
- La cession de sa participation dans le centre commercial « Algarve Shopping » situé à Albufeira, dans le sud du Portugal. Cette participation, représentant 30 % de l'ensemble commercial d'une superficie totale de 58 400 m<sup>2</sup>, était détenue par l'OPCI depuis 2019. Cette cession permet à l'OPCI de reconstituer ses liquidités sans engendrer de pertes sur cette participation.
- La cession de son actif situé rue Vivienne, dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Cet ensemble mixte (bureaux, commerces, logements) d'une surface totale de 3 500 m<sup>2</sup>, détenu par l'OPCI depuis 2015, a été vendu en générant un TRI positif de 1,5 % dans un contexte de marché marqué par une très faible liquidité.

\* 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 29/12/2023 au 28/06/2024



### Contributions à l'évolution de la valeur liquidative - Part P du 29/12/2023 au 28/06/2024



■ Valeur liquidative ■ Impact positif ■ Impact négatif

Source : BNP Paribas REIM France

## SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 28 JUIN 2024

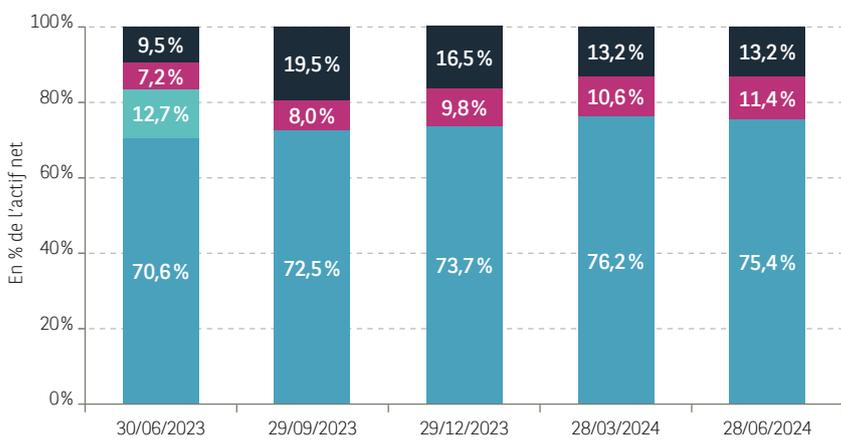
	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2024	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée depuis le 31/12/2014
Part P	+7,08 %	-6,15 %	-2,57 %	-3,16 %	-3,35 %	+0,65 %
Part C	-15,87 %	-5,92 %	-2,45 %	-3,12 %	-3,32 %	-

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>(1)</sup> Se référer au paragraphe « Avertissements » en page 4.

# COMPOSITION DE L'ACTIF AU 28 JUIN 2024

## 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 28 juin 2024, 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

	29/12/2023	28/06/2024	Entrées	Sorties
<b>a) Actifs à caractère immobilier</b>	<b>1 566 984 595,84</b>	<b>1 383 763 313,07</b>	<b>22 445 896,90</b>	<b>81 233 808,35</b>
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	370 474 604,15	316 920 002,68	-	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	266 021 353,27	251 279 998,78	-	3 194 455,70
Autres actifs à caractère immobilier	930 488 638,42	815 563 311,61	22 445 896,90	78 039 352,65
<b>b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>227 886 200,47</b>	<b>226 218 664,70</b>	<b>19 140 123,77</b>	<b>20 948 198,15</b>
Dépôts à terme	50 000 000,00	50 000 000,00	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	177 886 200,47	176 218 664,70	19 140 123,77	20 948 198,15
OPCVM et FIA	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
<b>c) Créances locataires et autres créances d'exploitation</b>	<b>19 708 560,31</b>	<b>7 322 250,79</b>		
<b>d) Dépôts à vue</b>	<b>154 127 501,96</b>	<b>88 084 438,40</b>		
<b>e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)</b>	<b>1 968 706 858,58</b>	<b>1 705 388 666,96</b>		
<b>f) Passif</b>	<b>152 678 063,06</b>	<b>155 278 879,65</b>		
<b>g) Valeur nette d'inventaire (g = e - f)</b>	<b>1 816 028 795,52</b>	<b>1 550 109 787,31</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 28 juin 2024, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 34 actifs (dont 24 détenus à 100 %) répartis en France et à l'international, et de 2 participations non contrôlées.

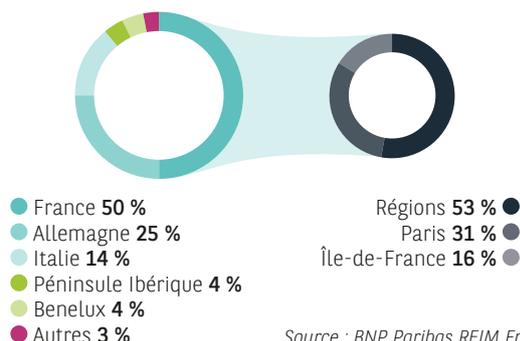
BNP Paribas Diversipierre détient 54 % de bureaux, 14 % de commerces, 14 % d'hôtellerie, 10 % de résidentiel, 6 % d'actifs alternatifs et 2 % de logistique (en % de la valeur vénale totale)\*.

La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 28 juin 2024 atteint 1 712 M€. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a évolué de ca. -6,8 % 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 91,2 % au 28 juin 2024, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 5,4 années.

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

### Répartition géographique des actifs au 28/06/2024 (en % de la valeur vénale totale)



Source : BNP Paribas REIM France



Tanger, Barcelone (Espagne) - 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

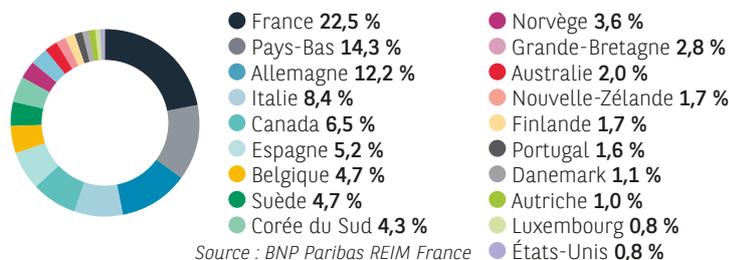
Nombre de positions	Valeur au 28/06/2024	Performance depuis sa création	Performance depuis le 01/01/2024	Performance semestrielle
197	176 219 K€	+1,85 %	+0,02 %	+0,02 %

Les obligations foncières affichent une performance de +0,02 % sur le semestre, et une performance de +1,85 % depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 28 juin 2024, la France est le principal contributeur, représentant 23 % de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite les Pays-Bas avec 14 % 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 28/06/2024 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
4,33 ans	+3,35 %	AA+

### Actions de foncières cotées

Pour rappel, au 28 juin 2024, votre OPCI n'est plus exposé aux actions de foncières par suite des ventes effectuées au cours de l'année 2023.

## LIQUIDITÉS

Au 28 juin 2024, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 152 142 746,54 €, soit 9,81 % de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidités de l'OPCI en €	30/06/2023	29/12/2023	28/06/2024
<b>Instruments financiers à caractère liquide</b>	<b>8 873 245,82</b>	<b>1 055 383,32</b>	<b>6 736 057,35</b>
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	5 839 961,35	1 055 383,32	6 736 057,35
Instruments monétaires	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	3 033 284,47	-	-
<b>Liquidités</b>	<b>146 604 014,76</b>	<b>223 836 062,27</b>	<b>145 406 689,19</b>
Dépôts à vue / avoirs bancaires	91 756 898,21	154 127 501,96	88 084 438,40
Dépôts à terme	50 000 000,00	50 000 000,00	50 000 000,00
Créances locataires et autres créances d'exploitation	4 847 116,55	19 708 560,31	7 322 250,79

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 €	28/06/2024
Honoraires de dépositaire	246 443
Honoraires de valorisateur	87 751
Honoraires de gérance	11 004 867
<b>Total des frais récurrents</b>	<b>11 339 061</b>
<b>% de l'actif net fin de période</b>	<b>0,73 %</b>
Autres charges de structure	8 041 070
<b>Total des frais de structure</b>	<b>19 380 132</b>
<b>% de l'actif net fin de période</b>	<b>1,25 %</b>
<b>Total des frais immobiliers</b>	<b>8 135 034</b>
<b>% de l'actif net fin de période</b>	<b>0,52 %</b>
Commission d'investissement	6 581
% du prix des immeubles acquis	0,03 %
Autres frais d'acquisition	-
<b>Total des frais d'acquisition</b>	<b>6 581</b>
<b>% du prix hors droits des immeubles acquis</b>	<b>0,03 %</b>
Commission d'arbitrage	906 800
% du prix hors droits des immeubles cédés	1,12 %
Autres frais de cession	186 311
<b>Total des frais de cession</b>	<b>1 093 111</b>
<b>% du prix hors droits des immeubles cédés</b>	<b>1,35 %</b>
<b>Actif net</b>	<b>1 550 109 787</b>
Prix des immeubles acquis	19 322 323
Prix des immeubles cédés	80 900 000

Au 28 juin 2024, la totalité des frais de structure de l'OPCI et de ses filiales depuis le début de l'année s'est élevée à 19 380 K€ soit 1,25 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 11 005 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
	123 %	134 %

Au 28 juin 2024, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 31,0 %, soit une variation de 2,5 points par rapport au dernier semestre liée à la baisse de valeur des actifs immobiliers.

## SYNTHÈSE

	30/06/2023	29/12/2023	28/06/2024
Actif net (€)	2 345 762 773	1 816 028 796	1 550 109 787
Dont actif net de la part P (€)	2 343 226 856	1 813 701 337	1 547 962 265
Dont actif net de la part C (€)	2 535 917	2 327 459	2 147 523
Nombre d'actions de la part P	21 341 133,21	18 040 335,77	16 729 299,05
Nombre d'actions de la part C	23 056,00	23 056,00	23 056,00
Valeur liquidative de la part P (€)	109,79	100,53	92,53
Valeur liquidative de la part C (€)	109,98	100,94	93,14
Commission de souscription acquise au fonds	3,50 %	3,50 %	0 %*
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

\* À partir du 15 juillet 2024, la commission de souscription acquise au fonds est temporairement réduite à 0 %

### 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

### (<sup>0</sup>) 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.

