BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

OPCI ACTUALITÉ

BNP Paribas Diversipierre

Information mensuelle au 31 mars 2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVERTISSEMENT

La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.
En cas de demande de rachat (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 7 Jours Ouvrés à partir de la Date Limite de Centralisation Rachat.
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.

INDICATEURS CLÉS AU 31/03/2023

- Valeur liquidative (VL) au 31/03/2023 : **114,33 €**
  Prochaines valeurs liquidatives : *14/04/2023* *28/04/2023*
- Dividendes versés par action depuis le 01/01/2023 : **-**
- 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) : 1,20 % TTC en 2022*
- Frais d'exploitation immobilière : 0,44 % TTC en 2022*
- Actif net au 31/03/2023 : **2 530 M€**
- Nombre d'actifs immobiliers : **36 actifs (dont 26 détenus à 100 %) et 2 participations non contrôlées**
- Endettement financier (maximum prospectus : 40 % de la valeur des actifs immobiliers) : **20,9 %**

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

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31/03/2023

- Code ISIN : **FR0011513563**
- Forme juridique : **SPPICAV**
- Société de gestion : **BNP Paribas REIM France**
- Dépositaire : **BNP Paribas S.A.**
- Horizon de placement recommandé : **8 ans**
- Limite de réception des ordres : **Date de VL, avant 12 h**
- SFDR : **Article 8**
  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.
- 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**

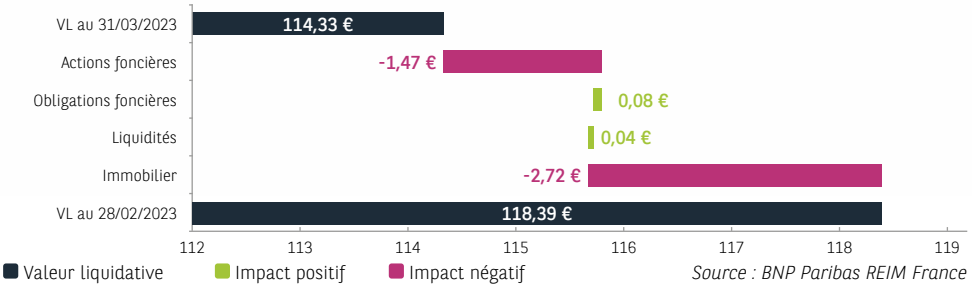
Rendement potentiellement plus faible — Rendement potentiellement plus élevé

1	**2**	3	4	5	6	7

ACTUALITÉ

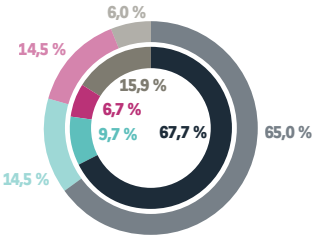
Au 31 mars 2023, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 114,33 € par action, en baisse de 3,43 % sur le mois (soit -4,06 €/action).
La performance, à dividende réinvesti, de BNP Paribas Diversipierre depuis le 1er janvier 2023 s'établit donc à -2,69 %.
Au cours du mois de mars, votre OPCI a acquis le second bâtiment de la plateforme logistique située près de Vérone en Italie, d'une superficie totale de près de 32 000 m². L'actif, construit selon les derniers standards du marché, est situé le long d'un axe Nord-Sud reliant les pays nordiques au sud de l'Italie en passant par l'Allemagne. Le premier bâtiment de cet actif avait été livré et acquis en décembre dernier.
Votre OPCI a acquis un projet de développement en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) d'une plateforme logistique située à Donnery (45) en France. L'actif de près de 22 000 m² est construit pour répondre aux besoins de son locataire, une entreprise agroalimentaire de dimension internationale et de son usine attenante. L'actif sera loué à sa livraison en 2025 avec un bail long terme. Ces acquisitions visent à renforcer la diversification du patrimoine immobilier de votre OPCI.
Concernant la valeur par part de votre OPCI, les contributions sur la période sont illustrées dans le graphique ci-dessous.
La contribution négative du patrimoine immobilier « physique » est due à la poursuite de la baisse globale des valorisations de l'immobilier en Europe, suite à la première baisse significative enregistrée en décembre 2022. La principale raison de cette baisse est la hausse importante des coûts de financement, partiellement compensée par l'indexation des loyers.

CONTRIBUTION À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE, PAR CATÉGORIE D'ACTIFS SUR UN MOIS



Source : BNP Paribas REIM France

RÉPARTITION DES ACTIFS DÉTENUS



Cible : cercle extérieur
31/03/2023 : cercle intérieur

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

Répartition en % des actifs totaux détenus, sur la base de l'actif net total.

Source : BNP Paribas REIM France

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 31 MARS 2023

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2023	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée depuis le 31/12/2014
	+25,24 %	-2,69 %	-2,69 %	-3,43 %	-2,84 %	+2,68 %

Performance calendaire	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Performance annualisée sur 8 ans 2015-2022
	+0,71 %	+7,05 %	+4,77 %	+6,69 %	+1,17 %	+8,87 %	-1,21 %	+3,33 %	-5,06 %	+3,08 %

La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

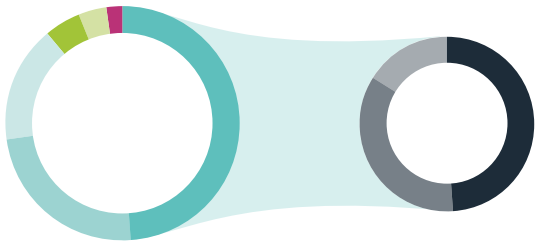
$$\text{Performance} = \frac{\text{Valeur liquidative fin de période + dividendes versés sur la période}}{\text{Valeur liquidative début de période}} - 1$$

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
La performance 2014 est calculée sur la période du 20 janvier au 31 décembre.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

ACTIFS IMMOBILIERS

Répartition du patrimoine au 31/03/2023 (en % de la valeur vénale totale)



- France **49 %**
- Allemagne **24 %**
- Italie **16 %**
- Péninsule Ibérique **5 %**
- Benelux **4 %**
- Autres* **2 %**

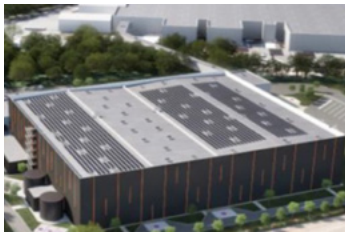
- Régions **49 %**
- Paris **35 %**
- Île-de-France **16 %**

Source : BNP Paribas REIM France
** Autres : Irlande, Autriche et Finlande.*

Au 31 mars 2023, le patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre représente une valeur totale d'actifs hors droits et frais de 2 198 M€.

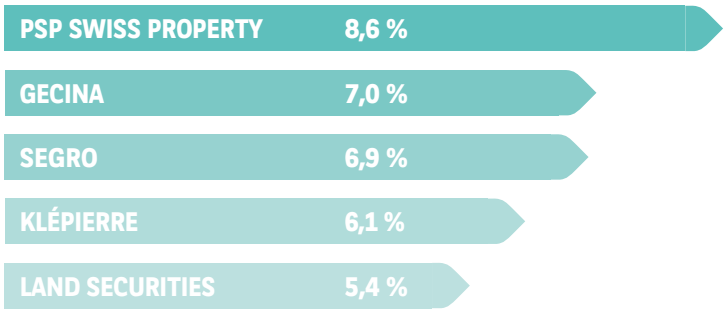
Ce patrimoine est donc constitué de 36 actifs (dont 26 détenus à 100 %) répartis en France et à l'international et de 2 participations non contrôlées.

BNP Paribas Diversipierre détient 56 % d'actifs de bureaux, 16 % d'actifs de commerces, 12 % d'hôtellerie, 7 % de résidentiel, 5 % d'actifs alternatifs et 4 % de logistique (en % de la valeur vénale totale).



Donnery (45), France - Détenu à 100 %
Rappel : les investissements réalisés ne préjugent pas des acquisitions futures.

TOP 5 DES ACTIONS DE FONCIÈRES COTÉES (EN % DE LA VALEUR DE L'ENSEMBLE DES ACTIONS DE FONCIÈRES – HORS LIQUIDITÉS)



Source : BNP Paribas REIM France

Au 31 mars 2023 , l'exposition en actions de foncières est valorisée à 246 M€ (hors liquidités afférentes).

Les actions de foncières affichent une performance de -10,03 % sur le mois, et une performance de -2,45 % depuis le 1er janvier 2023.

Au 31 mars 2023, 57 % des actions de foncières du portefeuille sont libellées en euros (en % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités).

L'évolution à la hausse comme à la baisse de l'immobilier côté est notamment liée à l'évolution des marchés financiers.

RÉPARTITION DES OBLIGATIONS FONCIÈRES PAR PAYS ET PAR DATE DE MATURITÉ

(EN % DE LA VALEUR DE L'ENSEMBLE DES OBLIGATIONS FONCIÈRES - HORS LIQUIDITÉS)

Au 31 mars 2023, l'exposition en obligations foncières est valorisée à 170,1 M€ (hors liquidités afférentes). Les obligations foncières affichent une performance de +1,15 % sur le mois et une performance de +0,91 % depuis le 1er janvier 2023.

Ventilation des obligations foncières par pays (en % de la valeur de la poche)

- France **19,4 %**
- Allemagne **13,8 %**
- Espagne **9,7 %**
- Pays-Bas **9,3 %**
- Canada **8,8 %**
- Italie **6,9 %**
- Grande-Bretagne **5,2 %**
- Australie **5,1 %**
- Suède **4,8 %**
- Portugal **3,9 %**
- Corée du Sud **3,6 %**
- Norvège **2,3 %**
- Belgique **1,7 %**
- Finlande **1,5 %**
- Nouvelle-Zélande **1,2 %**
- Autriche **1,0 %**
- Luxembourg **0,7 %**
- États-Unis **0,6 %**
- Danemark **0,4 %**

Source : BNP Paribas REIM France

Indicateurs au 31 mars 2023
Duration : 3,57 ans
Rendement à l'échéance : 3,46 %
Rating moyen : AA+

La différence entre la duration et la maturité moyenne des obligations provient principalement des instruments de couverture en portefeuille.

L'évolution à la hausse comme à la baisse des produits obligataires est notamment liée à l'évolution des marchés financiers.

Ventilation des obligations foncières par maturité

- Inférieur à 1 an **2,5 %**
- Entre 1 et 3 ans **44,7 %**
- Entre 3 et 5 ans **28,2 %**
- Entre 5 et 7 ans **17,4 %**
- 7 ans et plus **7,2 %**

Source : BNP Paribas REIM France

Retrouvez votre OPCI sur www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre

Document non contractuel et non exhaustif, réalisé à des fins d'information, par BNP Paribas REIM France. Cette note d'information mensuelle ne fait pas l'objet d'une revue par les commissaires aux comptes. Ce document ne constitue pas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage de parts ou d'actions de l'OPCI présenté. Pour une information complète, il convient 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.

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 ayant obtenu son agrément en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la Directive 2011/61/UE (AIFM) le 15 avril 2014

Mise en page : Tintabule - avril 2023