BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

OPCI ACTUALITÉ

BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 31 mars 2023

INDICATEURS CLÉS AU 31/03/2023

Valeur liquidative (VL) :	**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 :	**2 530,13 M€**

Nombre d'actifs immobiliers : **36 actifs (dont 26 détenus à 100 %) & 2 participations non contrôlées**

Endettement financier (maximum prospectus : 40 % de la valeur des actifs immobiliers) : **20,9 %**

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 S.A.
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 : 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

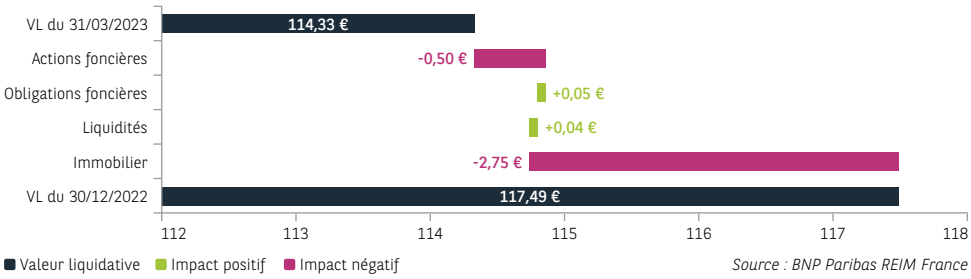
Au 31 mars 2023, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 114,33 € par action, en baisse de 2,69 % sur le trimestre (soit -3,16 €/action). Les contributions sur la période sont illustrées dans le graphique ci-dessous. La contribution négative du patrimoine immobilier « physique » est principalement due à la poursuite de la baisse globale des valorisations de l'immobilier en Europe suite à la hausse des taux d'intérêt depuis le début de l'année 2022, partiellement compensée par l'indexation des loyers. À ce jour, la baisse de valeur du patrimoine immobilier de votre OPCI est contenue en comparaison avec celle du marché immobilier en Europe. Selon le scénario central de prévisions macro-économiques établi par BNP Paribas, une stabilisation des taux d'intérêt est attendue en 2023, ainsi, la phase d'ajustement des prix des immeubles serait pour l'essentiel réalisée d'ici le 3ème trimestre 2023. Notre scénario central de performance envisage une reprise des valorisations à partir de l'année 2024, portée notamment par les perspectives de croissance significatives des loyers. La valeur du patrimoine immobilier devrait donc, sauf événement exceptionnel, se stabiliser progressivement d'ici fin 2023 et l'immobilier « physique » devrait de nouveau apporter une performance satisfaisante à partir de 2024, à l'instar des années précédentes.

Au cours du premier trimestre 2023, BNP Paribas Diversipierre a finalisé les opérations suivantes :

- La cession de l'actif situé au 4-6, rue Leroux à Paris 16ème (75). L'hôtel, acquis en 2016 en VEFA, était vacant depuis la liquidation judiciaire de son locataire en 2020 pendant la crise sanitaire.
- L'acquisition du 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.
- L'acquisition en VEFA 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.

Contributions à l'évolution de la valeur liquidative du 30/12/2022 au 31/03/2023



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 :

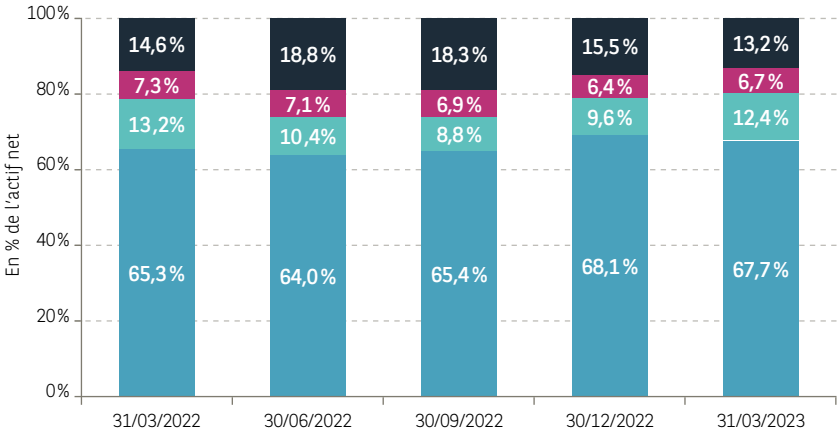
$$\text{Performance} = \frac{\text{Valeur liquidative fin de période + dividendes versés sur la période}}{\text{Valeur liquidative début de période}} - 1$$

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 : FR200182_03KLJL

COMPOSITION DE L'ACTIF AU 31 MARS 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 31 mars 2023, 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 et de la baisse de valeur de ses titres financiers.

Pour rappel, l'allocation cible est constituée de 65 % d'immobilier « physique », de 14,5 % d'actions de foncières, de 14,5 % d'obligations foncières et de 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

	30/12/2022	31/03/2023	Entrées	Sorties
a) Actifs à caractère immobilier	**2 270 145 595,65**	**2 153 421 706,67**	**43 226 000,00**	**86 250 085,08**
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	579 039 007,34	561 129 342,97	43 226 000,00	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	250 486 638,16	245 879 569,44	-	-
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	357 998 029,56	287 292 120,75	-	62 748 838,00
Autres actifs à caractère immobilier	1 082 621 920,59	1 059 120 673,51	-	23 501 247,08
b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**272 654 756,19**	**292 354 813,75**	**133 820 063,41**	**162 197 389,70**
Dépôts à terme	100 000 000,00	50 000 000,00	50 818 989,14	100 000 000,00
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	165 634 048,42	170 063 542,13	11 656 808,44	7 229 963,08
OPCVM et FIA	7 020 707,77	72 291 271,62	71 344 265,83	4 967 426,62
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
c) Créances locataires et autres créances d'exploitation	**2 223 924,24**	**1 552 111,10**		
d) Dépôts à vue	**172 206 948,52**	**207 969 061,30**		
e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)	**2 717 231 224,60**	**2 655 297 692,82**		
f) Passif	**119 123 566,50**	**125 168 662,78**		
g) Valeur nette d'inventaire (g = e-f)	**2 598 107 658,10**	**2 530 129 030,04**		

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

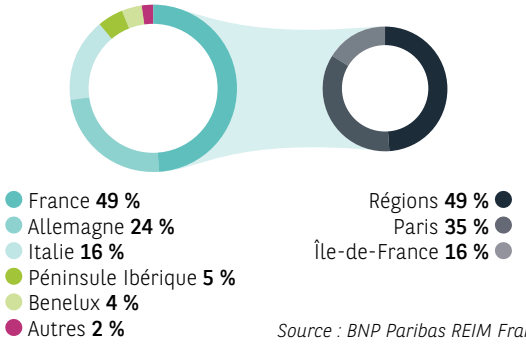
Au 31 mars 2023, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 36 actifs (dont 26 détenus à 100 %) répartis en France et à l'international et de 2 participations non contrôlées.

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

La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 31 mars 2023, atteint 2 198 M€. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a évolué d'environ -2,8 % 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 89,2 % au 31 mars 2023 et à 94,6 % sans l'actif 51-53, boulevard Haussmann - Paris 9ème (75) actuellement en cours de restructuration, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 6,1 années.

Répartition géographique des actifs au 31/03/2023 (en % de la valeur vénale totale)



Source : BNP Paribas REIM France

Plateforme logistique, Donnery (45), France - 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 31/03/2023 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2023 (%)	Performance trimestrielle (%)
135	170 063 K€	-2,59 %	+0,91 %	+0,91 %

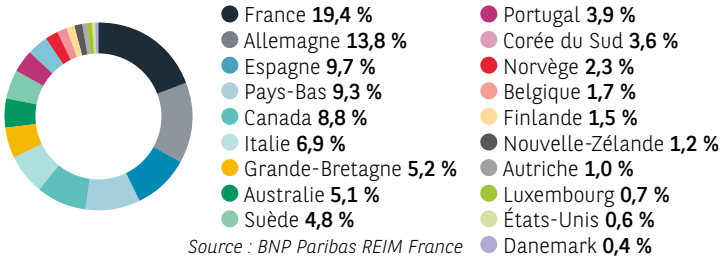
Les obligations foncières affichent une performance de 0,91 % sur le trimestre, et une performance de -2,59 % depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 31 mars 2023, la France est le principal contributeur, représentant 19 % de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite l'Allemagne avec 14 % et l'Espagne avec 10 %.

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

Pour rappel, 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.

Ventilation des obligations foncières par pays au 31/03/2023
(En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



Source : BNP Paribas REIM France

Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
3,57 ans	+3,46 %	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 31/03/2023 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2023 (%)	Performance trimestrielle (%)
26	245 880 K€	+9,71 %	-2,45 %	-2,45 %

Les actions de foncières cotées affichent une performance de -2,45 % sur le trimestre et une performance de 9,71 % depuis la création du portefeuille actions.

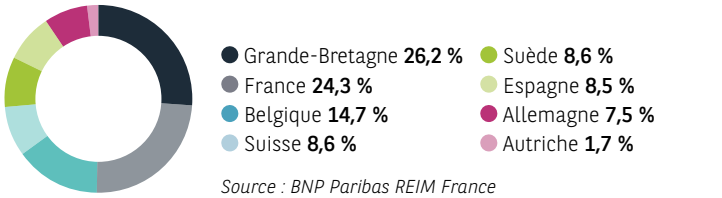
Au 31 mars 2023, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de PSP Swiss Property, Gecina, Segro, Klépierre, et Land Securities. Leurs pondérations individuelles au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues s'établissent respectivement entre 9 % et 5 %.

Au 31 mars 2023, le portefeuille est composé à 27 % de foncières spécialisées dans les actifs de bureaux, 19 % de foncières spécialisées dans les actifs résidentiels, 18 % de foncières diversifiées, 15 % de foncières spécialisées en logistique, 10 % en santé, 9 % en commerce, et 2 % en hôtel.

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).

Pour rappel, le portefeuille actions de l'OPCI permet également de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille : les titres de foncières françaises représentent 23 % 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) comme le développement résidentiel en Allemagne.

Ventilation des actions de sociétés foncières par pays au 31/03/2023
(En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



Source : BNP Paribas REIM France

LIQUIDITÉS

Au 31 mars 2023, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 277 825 473,53 €, soit 10,98 % de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidités de l'OPCI en €	30/09/2022	30/12/2022	31/03/2023
Instruments financiers à caractère liquide	**27 045 785,15**	**13 760 958,87**	**18 304 301,13**
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	20 138 233,28	6 740 251,10	12 954 716,19
Instruments monétaires	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	6 907 551,87	7 020 707,77	5 349 584,94
Liquidités	**339 855 471,46**	**274 430 872,76**	**259 521 172,40**
Dépôts à vue / avoirs bancaires	230 440 431,49	172 206 948,52	207 969 061,30
Dépôts à terme	100 000 000,00	100 000 000,00	50 000 000,00
Créances locataires et autres créances d'exploitation	9 415 039,97	2 223 924,24	1 552 111,10

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 €	31/03/2023
Honoraires de dépositaire	32 630
Honoraires de valorisateur	-
Honoraires de gérance	3 210 786
Total des frais récurrents	**3 243 416**
% de l'actif net fin de période	**0,13 %**
Autres charges de structure	1 207 217
Total des frais de structure	**4 450 633**
% de l'actif net fin de période	**0,18 %**
Total des frais immobiliers	**2 769 212**
% de l'actif net fin de période	**0,11 %**
Commission d'investissement	742 750
% du prix des immeubles acquis	1,81 %
Autres frais d'acquisition	1 719 554
Total des frais d'acquisition	**2 462 305**
% du prix hors droits des immeubles acquis	**6,01 %**
Commission d'arbitrage	304 490
% du prix hors droits des immeubles cédés	1,00 %
Autres frais de cession	392 472
Total des frais de cession	**696 962**
% du prix hors droits des immeubles cédés	**2,29 %**
Actif net	**2 530 129 030**
Prix des immeubles acquis	40 993 640
Prix des immeubles cédés	30 449 000

Au 31 mars 2023, la totalité des frais de structure de l'OPCI et de ses filiales s'est élevée à 4 451 K€ soit 0,18 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 3 211 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 corporate liés 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
	106 %	118 %

Au 31 mars 2023, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 20,9 %, soit une variation de 0,6 point par rapport au dernier trimestre.

SYNTHÈSE

	30/09/2022	30/12/2022	31/03/2023
Actif net (€)	2 629 849 441	2 598 107 658	2 530 129 030
Nombre d'actions	21 999 933,92	22 079 271,73	22 092 743,64
Valeur Liquidative (€)	*119,53*	*117,49*	*114,33*
Commission de souscription acquise au fonds	2,95 %	2,95 %	3,50 %
Dividendes payés depuis le 1er janvier (€/action)	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 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 - mai 2023
N° ADEME : FR200182_03KLJL