



REPUBLIQUE FRANÇAISE

# BNP Paribas Diversipierre

Information mensuelle au 28 mars 2024

## INDICATEURS CLÉS AU 28/03/2024<sup>(1)</sup>

► Valeur liquidative (VL) de la part P :	<b>96,84 €</b>
► Valeur liquidative (VL) de la part C :	<b>97,34 €</b>
Prochaines valeurs liquidatives :	15/04/2024 30/04/2024
► Dividendes versés par action P depuis le 01/01/2024 :	-
► Dividendes versés par action C depuis le 01/01/2024 :	-
► Commission de souscription acquise au fonds (maximum prospectus : 6 %) :	<b>3,50 %</b>
► 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>1 678 M€</b>
► Actif net de la part P :	<b>1 676 M€</b>
► Actif net de la part C :	<b>2,2 M€</b>
► Nombre d'actifs immobiliers :	<b>36 actifs (dont 25 détenus à 100 %) et 2 participations non contrôlées</b>
► Endettement financier (maximum prospectus : 40 % de la valeur des actifs immobiliers) :	<b>29,5 %</b>

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

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 28/03/2024

► Code ISIN part P :	<b>FR0011513563</b>
► Code ISIN part C :	<b>FR001400GPG1</b>
► Forme juridique :	<b>SPPICAV</b>
► Société de gestion :	<b>BNP Paribas REIM France</b>
► Dépositaire :	<b>BNP Paribas</b>
► Horizon de placement recommandé :	<b>8 ans</b>
► Limite de réception des ordres :	<b>Date de VL, avant 12h</b>
► SFDR <sup>(1)</sup> :	<b>Article 8</b>
► Profil de risque et de rendement <sup>(1)</sup> :	

À risque plus faible → À risque plus élevé  
Rendement potentiellement plus faible → Rendement potentiellement plus élevé

## ACTUALITÉ

Au 28 mars 2024 :

- Pour la part P, la valeur liquidative s'établit à 96,84 € par action, en baisse de -2,92 % sur le mois (soit -2,91 €/action). La performance, à dividende réinvesti, de la part P depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 s'établit à -3,67 %\*.
- Pour la part C, la valeur liquidative s'établit à 97,34 € par action, en baisse de -2,89 % sur le mois (soit -2,90 €/action). La performance, à dividende réinvesti, de la part C depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 s'établit à -3,57 %\*.

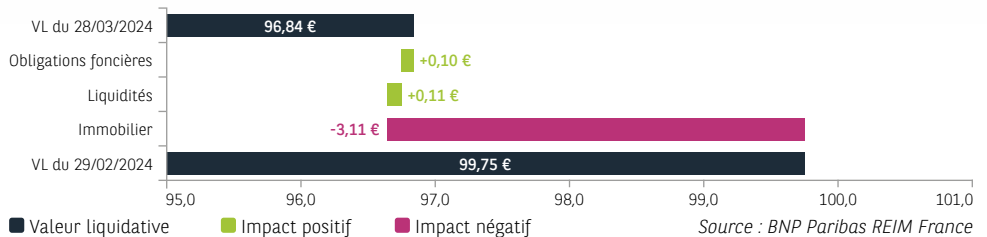
Les contributions à la performance sur la période sont illustrées dans les graphiques ci-dessous. La contribution négative du patrimoine immobilier « physique » est principalement due à la poursuite de la correction des valorisations depuis le début de l'année 2024. Dans la continuité de l'année 2023, 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 premier trimestre 2024 fait ressortir une baisse globale des valeurs des actifs immobiliers du portefeuille de BNP Paribas Diversipierre de 4,0 %. Sur le trimestre, des baisses significatives ont été observées pour les actifs italiens (-7,5 %, représentant 14 % du patrimoine), soit près de la moitié de leur baisse depuis le début de la phase de correction des valorisations en juin 2022. Les bureaux en première couronne parisienne (-5 %, représentant 6 % du patrimoine) et en Allemagne (-5 %, représentant 16 % du patrimoine) ont également contribué à cette baisse. Les actifs de commerces, les hôtels et les actifs alternatifs (notamment les actifs de santé) se sont, eux, montrés plus résilients, avec une valorisation qui se stabilise ce trimestre (-1,2 %, représentant 38 % du patrimoine). Le renforcement de la diversification sectorielle et géographique du patrimoine de votre OPCI au cours des dernières années, avec une réduction de l'exposition au secteur du bureau de 74 % à 54 % depuis 2021, a ainsi permis d'atténuer la correction des valorisations.

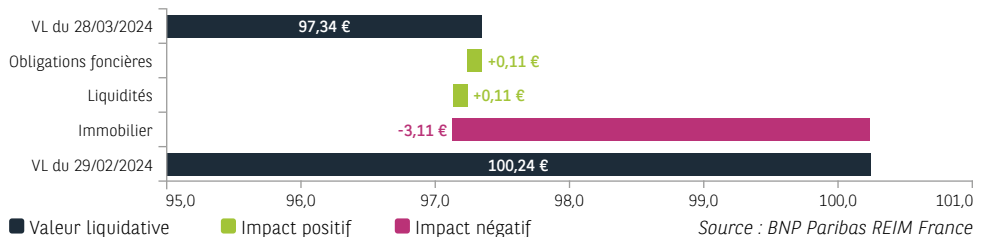
Par ailleurs, l'indexation des loyers et le réajustement des valeurs constaté depuis juin 2022 ont permis d'améliorer le rendement brut annuel du patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre qui atteint désormais 5,5 % à fin mars 2024 contre 4,0 % à fin juin 2022.

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

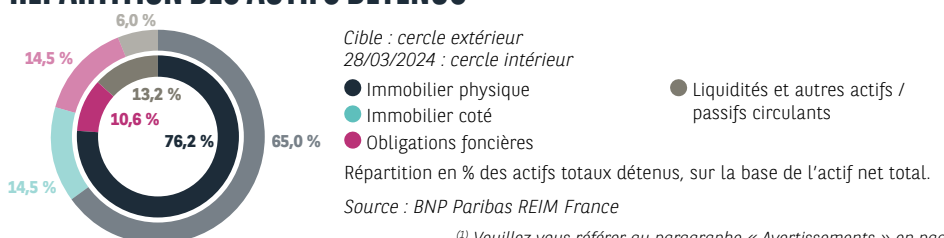
## CONTRIBUTION À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE - PART P PAR CATÉGORIE D'ACTIFS SUR UN MOIS



## CONTRIBUTION À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE - PART C PAR CATÉGORIE D'ACTIFS SUR UN MOIS



## RÉPARTITION DES ACTIFS DÉTENUS



<sup>(1)</sup> Veuillez vous référer au paragraphe « Avertissements » en page 2.

# SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 28 MARS 2024

	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2024	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée depuis le 31/12/2014
Part P	+9,57 %	-3,67 %	-3,67 %	-2,92 %	-3,12 %	+0,92 %
Part C	-13,80 %	-3,57 %	-3,57 %	-2,89 %	-3,11 %	-

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ACTIFS IMMOBILIERS

Répartition du patrimoine au 28/03/2024 (en % de la valeur vénale totale)



- France 50 %
- Allemagne 25 %
- Italie 13 %
- Péninsule Ibérique 6 %
- Benelux 4 %
- Autres\* 2 %

- Régions 50 %
  - Paris 34 %
  - Île-de-France 16 %
- Source : BNP Paribas REIM France  
\* Autres : Irlande, Autriche et Finlande.

Au 28 mars 2024, le patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre représente une valeur totale d'actifs hors droits et frais de 1 833 M€.

Ce patrimoine est donc 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 54 % d'actifs de bureaux, 16 % d'actifs de commerces, 13 % d'hôtellerie, 9 % de résidentiel et 6 % d'actifs alternatifs et 1 % de logistique (en % de la valeur vénale totale)\*\*.



© BNP PRE

Le taux d'occupation financier des actifs immobiliers de l'OPCI (hors VEFA et participation non contrôlée) s'élève à 90,4 % au 28 mars 2024, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 5,3 années.

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

**Le Visalto, Paris (75019)  
Détenu à 100 %**

Rappel : les investissements réalisés ne préjugent pas des acquisitions futures.

## ACTIONS DE FONCIÈRES COTÉES

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

L'évolution à la hausse comme à la baisse de l'immobilier coté 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)

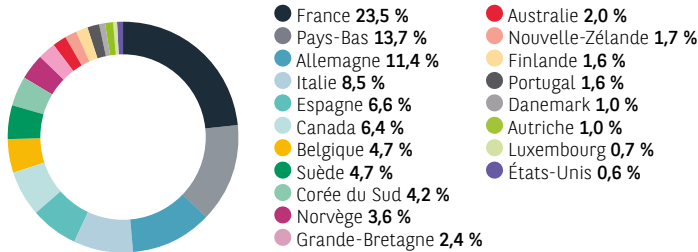
Au 28 mars 2024, l'exposition en obligations foncières est valorisée à 178,3 M€ (hors liquidités afférentes). Les obligations foncières affichent une performance de +1,05 % sur le mois et une performance de +0,12 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### Indicateurs au 28 mars 2024

- Duration : 4,44 ans
- Rendement à l'échéance : 3,19 %
- Rating moyen : AA+

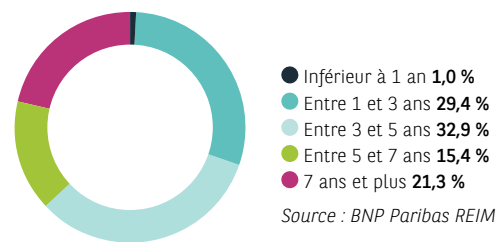
L'évolution à la hausse comme à la baisse des produits obligataires est notamment liée à l'évolution des marchés financiers.

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



Source : BNP Paribas REIM France

### Ventilation des obligations foncières par maturité



Source : BNP Paribas REIM France

### 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 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

Retrouvez votre OPCI sur [www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre](http://www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre)

### (1) Avertissements

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.

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 récupérez 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.

