BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

OPCI BNP Paribas Diversipierre

Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France

Issy-les-Moulineaux, le 27 mai 2020

Chers actionnaires de BNP Paribas Diversipierre,

Alors que la période de confinement strict s'achève, nous vous proposons de faire le point sur la situation de votre OPCI. La pandémie mondiale liée au Covid-19, qui combine chocs de demande, d'offre et de confiance, a des conséquences directes sur une économie temporairement au ralenti. Si le choc récessif devrait être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. BNP Paribas Diversipierre dispose de solides atouts pour affronter cette situation inédite.

L'enjeu de la perception des loyers

De nombreux locataires sont affectés par les conditions économiques actuelles. Certains sont fragilisés par les fermetures administratives, décidées dans le cadre de la lutte contre la propagation de l'épidémie de Covid-19. Dans l'ensemble des pays européens, des mesures de soutien aux locataires ont été mises en œuvre par les différents gouvernements, permettant généralement aux locataires de suspendre temporairement le paiement des loyers pendant la durée du confinement.

Au 20 mai 2020, 35 locataires des actifs constituant le patrimoine immobilier de l'OPCI, parmi les 343 au total, ont formulé des demandes de report ou d'allègement de loyers. Ces demandes sont analysées au cas par cas, en fonction de la situation spécifique du locataire et de celle de l'immeuble, et ne préjugent pas des mesures d'accompagnement qui pourraient être consenties. Notre priorité reste la défense et la protection des intérêts de nos investisseurs. Le choc économique actuel nous oblige à adopter une approche pragmatique et réaliste envers certains locataires, dans l'objectif de pérenniser les revenus locatifs de BNP Paribas Diversipierre.

Une allocation financière équilibrée

Au 31 mars 2020, et depuis le début de l'année, la performance du portefeuille d'actions de foncières détenues par l'OPCI ressort à -24,1 %, tandis que celle du portefeuille d'obligations foncières est de -0,42 %. Pour mémoire, au 31 décembre 2019, les performances des portefeuilles d'actions de foncières et d'obligations foncières s'établissaient respectivement à +25,3 % et +2,18 %. Les marchés ont ainsi quasiment effacé, au cours du 1er trimestre, la performance de l'année 2019.

BNP Paribas Diversipierre mène une politique d'investissement à long terme. Malgré les variations à court terme des cours de bourse, nous restons convaincus de la pertinence de notre allocation financière, caractérisée par une grande diversité géographique (France, Allemagne, Benelux, Espagne, Irlande, Autriche) et typologique (bureaux, résidentiel, commerces, etc.). Nous n'envisageons donc pas d'arbitrages significatifs de titres financiers. Cependant, de légers rééquilibrages peuvent être réalisés. Ainsi, le poids des foncières spécialisées dans le secteur résidentiel, notamment en Allemagne, a été renforcé et représente désormais 36 % de la valorisation globale du portefeuille d'actions de foncières. Par exemple, 11,1 % de la poche actions de foncières est alloué à Vonovia SE. Cette foncière, résiliente dans le contexte actuel, détient environ 415 000 lots résidentiels dans les centres urbains allemands, suédois et autrichiens. Son cours de bourse au 20 mai 2020 est supérieur de 2,19 % à celui au 1er janvier 2020.

Le maintien des objectifs de performance à long terme

L'évolution de la situation économique et sanitaire reste incertaine. La crise actuelle pourrait avoir un effet - ne serait-ce que temporaire - sur la valorisation des actifs immobiliers.

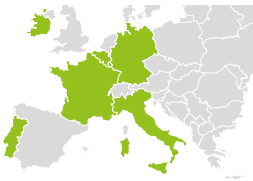
Cependant, les caractéristiques de BNP Paribas Diversipierre sont autant de facteurs de résilience.

D'abord, BNP Paribas Diversipierre voit sa capitalisation atteindre près de 2,2 milliards d'euros et bénéficie d'une excellente diversification géographique et typologique, aussi bien de son portefeuille d'immobilier direct que de son portefeuille de foncières cotées, ce qui lui assure une bonne mutualisation des risques. Ensuite, grâce à une trésorerie disponible confortable (18 % de l'actif net du fonds à ce jour), la structure financière permet une certaine agilité et flexibilité, qui constitue un atout majeur en période d'incertitudes.
Surtout, BNP Paribas Diversipierre dispose d'excellents fondamentaux immobiliers : des immeubles modernes, des emplacements centraux, une base locative solide. Les acquisitions récentes illustrent bien cette qualité immobilière. L'emblématique immeuble du 51-53 Boulevard Haussmann à Paris 9ème a été acquis en novembre 2019 et bénéficie d'une localisation exceptionnelle et d'un potentiel de redéveloppement. Acquis en décembre 2019, l'immeuble de bureaux Deichtor, situé dans le centre-ville de Hambourg (Allemagne), est bien orienté vers les quartiers en fort développement de HafenCity et City South. Il offre un potentiel de revalorisation des loyers à terme.

Nous sommes convaincus de la solidité de BNP Paribas Diversipierre et continuons de déployer notre stratégie offensive de développement. En effet, nous poursuivons notre plan d'investissement en immobilier « physique » de près de 500 millions d'euros d'ici la fin de l'année 2020 et nous maintenons nos objectifs de performance sur l'horizon de détention conseillé de 8 années.

1,5 Mds €
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER PHYSIQUE AU 31 MARS 2020

0,7 Mds €
VALEUR DU PORTEFEUILLE FINANCIER AU 31 MARS 2020



27
ACTIFS IMMOBILIERS EN EUROPE ET 2 PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES

+ de 340
NOMBRE DE LOCATAIRES AU 31 MARS 2020

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

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 2020

INDICATEURS CLÉS AU 31/03/2020

Valeur liquidative (VL) : **121,85 €**

Prochaines valeurs liquidatives : *15/04/2020* *30/04/2020*

Dividendes versés depuis le 01/01/2020 : **-**

Commission de souscription acquise au fonds (maximum prospectus : 6%) : **2,95 %**

Frais de sortie acquis au fonds (maximum prospectus : néant) : Néant

Frais de gestion et de fonctionnement (maximum prospectus : 1,5% TTC) : 1,32% TTC en 2019*

Frais d'exploitation immobilière : 0,17% TTC en 2019*

Actif net : **2 150,56 M€**

Nombre d'actifs immobiliers : **27 actifs (dont 18 détenus à 100%) & 2 participations non contrôlées**

Endettement financier (maximum prospectus : 40% de la valeur des actifs immobiliers) : **20,04 %**

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

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN : FR0011513563

Forme juridiqe : SPPICAV

Devise : EUR

Forme des actions : Au porteur

Société de gestion : BNP Paribas REIM France

Dépositaire : BNP Paribas Securities Services

Valorisateur : BNP Paribas Fund Services

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 : Cet OPCI, majoritairement investi en immobilier présente un niveau de risque moyen de perte en capital, soit un niveau de 4. 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. Risques importants non pris en compte dans l'indicateur : risque lié à des investissements dans des actifs immobiliers et risque lié au recours à l'endettement.

À risque plus faible — **À risque plus élevé**

Rendement potentiellement plus faible — Rendement potentiellement plus élevé

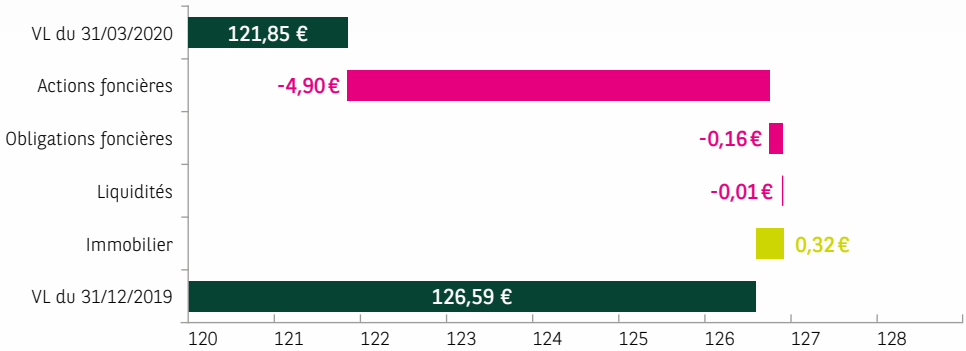
1 2 3 **4** 5 6 7

ACTUALITÉ

Au 31 mars, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 121,85 € par action, reflétant une performance depuis le début de l'année de -3,74 %, principalement en raison des variations à la baisse des actions de foncières détenues par l'OPCI compte tenu des conséquences de la crise sanitaire actuelle, comme indiqué dans le tableau ci-dessous présentant les contributions à la performance sur le trimestre par typologie d'actif.

Une communication détaillée sur la crise sanitaire actuelle et son impact sur votre OPCI vous est proposée en introduction de ce document.

Contributions à l'évolution de la Valeur Liquidative sur trimestre



Valeur liquidative — Impact positif — Impact négatif

Source : BNP Paribas REIM France

En termes d'activité, depuis le début de l'année 2020, BNP Paribas Diversipierre a finalisé sa prise de participation dans le véhicule OREP#1 géré par OSAE Partners, pour un montant d'engagement total de 20 M€. OREP#1 est un fonds d'investissement spécialisé dans les opération complexes et les opérations de développement et redéveloppement situées principalement à Paris, et ouvert à toute typologie d'actif. À ce jour un tirage de 8,0 M€ a été réalisé, le solde de l'engagement total de 20 M€ sera tiré dans les mois à venir en fonction des appels de fonds.

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 31 MARS 2020

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2020	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée sur 5 ans
	+27,44 %	-3,74 %	-3,74 %	-3,43 %	-0,26 %	+3,67 %

Performance calendaire	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Performance annualisée sur 5 ans 2015-2019
	+0,71 %	+7,05 %	+4,77 %	+6,69 %	+1,17 %	+8,87 %	+5,59 %

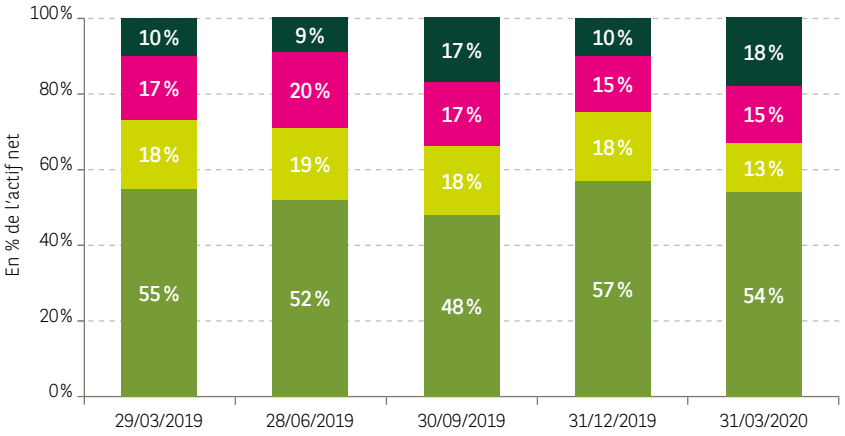
La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

$$\text{Performance} = \frac{\text{Valeur Liquidative Fin de période + Dividendes versés sur la période}}{\text{Valeur Liquidative début de période}} - 1$$

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

COMPOSITION DE L'ACTIF AU 31 MARS 2020

Évolution de l'allocation dans le temps



Source : BNP Paribas REIM France

Au 31 mars 2020, l'allocation financière du fonds a évolué par rapport à la fin d'année 2019, avec une baisse du poids des actions de foncières par rapport à l'allocation globale en raison des variations négatives des valorisations des titres dues au contexte de crise actuel, ainsi qu'au renforcement du poids des liquidités, BNP Paribas Diversipierre n'ayant pas réalisé d'acquisitions d'actifs immobiliers au 1er trimestre 2020.

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

ÉTAT DU PATRIMOINE ET MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

	31/12/2019	31/03/2020	Entrées	Sorties
a) Actifs à caractère immobilier	**1 552 931 997,85**	**1 531 251 677,41**	**171 694 261,18**	**-**
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	422 725 755,64	450 839 373,91	30 984 500,00	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	349 586 685,79	279 175 404,09	119 626 540,69	84 132 882,10
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	64 705 899,00	64 240 021,50	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	715 913 657,42	736 996 877,91	21 083 220,49	-
b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**343 408 249,90**	**377 591 028,34**	**49 881 446,75**	**-**
Dépôts à terme	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	343 408 249,90	377 591 028,34	49 881 446,75	-
OPCVM et FIA	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
c) Créances locataires et autres créances d'exploitation	**3 714 949,25**	**2 874 926,50**		
d) Dépôts à vue	**127 532 105,04**	**255 511 937,47**		
e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)	**2 027 587 302,04**	**2 167 229 569,72**		
f) Passif	**9 114 837,28**	**16 669 341,46**		
g) Valeur nette d'inventaire (g = e - f)	**1 986 472 465,07**	**2 150 560 228,26**		

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 2020, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 27 actifs (dont 18 détenus à 100 %) répartis en France et à l'international, et deux participations non contrôlées.

BNP Paribas Diversipierre détient 68 % d'actifs à prépondérance « bureaux », 22 % d'actifs à prépondérance « commerces », 6 % d'hôtellerie et 4 % de résidentiel (en % de la valeur vénale totale).

La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 31 mars 2020 atteint 1 460,0 M€. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a évolué de ca. -0,2 % sur le trimestre.

Le taux d'occupation financier des actifs immobiliers de l'OPCI (hors VEFA et participation non contrôlée) s'élève à 86,1 % au 31 mars 2020, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 5,4 années.

Répartition géographique des actifs au 31/03/2020 (en % de la valeur vénale totale)

- France **61 %**
- Allemagne **21 %**
- Benelux **7 %**
- Portugal **4 %**
- Italie **4 %**
- Irlande **3 %**

- Autres régions **32 %**
- Paris **45 %**
- Île-de-France **23 %**

Source : BNP Paribas REIM France

Deichtor, Hambourg - Détenu indirectement 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

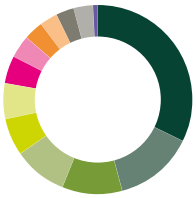
Nombre de positions	Valeur au 31/03/2020 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2020 (%)	Performance trimestrielle (%)
151	377 591	+5,50 %	-0,42 %	-0,42 %

Les obligations foncières affichent une performance de -0,42 % sur le trimestre et une performance de 5,50 % depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 31 mars 2020, la France est le plus gros contributeur, représentant 32 % de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite l'Espagne avec 14 % et les Pays-Bas avec 10 %.
Au cours de ce trimestre, BNP Paribas Diversipierre a procédé à un renforcement de son portefeuille d'obligations foncières, avec un investissement de 40 M€.

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

Ventilation des obligations foncières par pays au 31/03/2020 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



- France **32,4 %**
- Espagne **13,5 %**
- Pays-Bas **10,3 %**
- Allemagne **9,4 %**
- Italie **6,3 %**
- Canada **6,2 %**
- Suède **4,7 %**
- Belgique **3,7 %**
- Finlande **3,5 %**
- Portugal **3,1 %**
- Australie **3,1 %**
- Norvège **3,0 %**
- Grande-Bretagne **0,8 %**

Source : BNP Paribas REIM France

Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
5,00 ans	0,04 %	AA+

Actions de foncières cotées

Nombre de positions	Valeur au 31/03/2020 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2020 (%)	Performance trimestrielle (%)
19	279 175	+24,31 %	-24,06 %	-24,06 %

Les actions de foncières cotées affichent une performance de -24,06% sur le trimestre et une performance de 24,31% depuis la création du portefeuille actions.

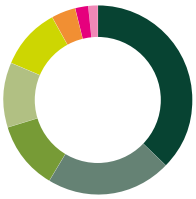
Au cours de ce trimestre, BNP Paribas Diversipierre a procédé à un renforcement de son portefeuille d'actions foncières, avec un investissement de 15 M€, ainsi qu'à un rééquilibrage du portefeuille à travers un renforcement de l'exposition au secteur résidentiel, notamment en Allemagne. Ce secteur, qui représente désormais 36 % de la valorisation globale du portefeuille, a été moins affecté par la crise actuelle ce qui a permis de limiter la perte de valeur des titres détenus.

Au 31 mars 2020, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de Deutsche Wohnen, Vonovia, LEG Immobilien, Aroundtown, et Immobiliaria Colonial. Leur pondération individuelle au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues s'établissent entre 12 % et 6 %.

Pour rappel, la poche action de l'OPCI permet également de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille: les titres de foncières françaises représentent 21% 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, et notamment le développement résidentiel en Allemagne.

Les actions de foncières de BNP Paribas Diversipierre ne sont pas investies sur des valeurs du Royaume-Uni. Le périmètre se limite aux marchés de la zone euro et aux titres libellés en euro. Ces titres peuvent toutefois être investis de façon résiduelle et marginale au Royaume-Uni ou dans d'autres juridictions hors zone Euro.

Ventilation des Actions de Sociétés Foncières par pays au 31/03/2020 (En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



- Allemagne **37,4 %**
- France **21,5 %**
- Belgique **11,5 %**
- Espagne **11,3 %**
- Luxembourg **10,6 %**
- Autriche **4,1 %**
- Irlande **2,1 %**
- Pays-Bas **1,6 %**

Source : BNP Paribas REIM France

LIQUIDITÉS

Au 31 mars 2020, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 302 995 117,78 €, soit 14,09 % de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidité de l'OPCI en €	28/06/2019	30/09/2019	31/12/2019	31/03/2020
Instruments financiers à caractère liquide	**1 634 489,66**	**4 629 222,09**	**42 357 259,15**	**44 608 253,81**
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	1 634 489,66	4 629 222,09	42 357 259,15	44 608 253,81
Instruments monétaires	-	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-	-	-
Liquidités	**109 975 809,52**	**132 817 674,84**	**131 247 054,29**	**258 386 863,97**
Dépôts à vue / avoirs bancaires	109 825 542,04	124 778 307,01	127 532 105,04	255 511 937,47
Dépôts à terme	-	-	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	150 267,48	8 039 367,83	3 714 949,25	2 874 926,50

N.B. Les liquidités indiquées en page 3 (en %) sont plus élevées car incluent des liquidités des filiales de l'OPCI, contrairement au ratio réglementaire ci-dessus.

FRAIS ACQUITTÉS

en €	31/03/2020
Honoraires de dépositaire	100 443
Honoraires de valorisateur	40 000
Honoraires de gérance	5 966 397
Total des frais récurrents	**6 106 840**
% de l'Actif net fin de période	**0,28 %**
Autres charges de structure	946 945
Total des frais de structure	**7 053 785**
% de l'Actif net fin de période	**0,33 %**
Total des frais immobiliers	**2 236 944**
% de l'Actif net fin de période	**0,10 %**
Commission d'investissement	378 292
% du prix des immeubles acquis	4,71 %
Autres frais d'acquisition	2 724 007
Total des frais d'acquisition	**3 102 299**
% du prix hors droits des immeubles acquis	**38,64 %**
Commission d'arbitrage	-
% du prix hors droits des immeubles cédés	-
Autres frais de cession	-
Total des frais de cession	**-**
% du prix hors droits des immeubles cédés	**-**
Actif Net	**2 150 560 228**
Prix des immeubles acquis	8 027 987
Prix des immeubles cédés	-

Au 31 mars 2020, la totalité des frais de gestion et de fonctionnement de l'OPCI et de ses filiales depuis le début de l'année s'est élevée à 7 054 K€ soit 0,33 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 5 966 K€. Le solde est constitué des frais de dépositaire et de valorisateur tandis que les autres charges de structure prennent notamment en compte les frais d'expertise et les frais de commissaires aux comptes.

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.

En ce qui concerne les frais d'acquisitions et commissions d'investissement, ceux-ci comprennent les frais et commissions relatifs à un actif actuellement sous promesse en Allemagne, dont les frais ont été provisionnés dans les comptes, expliquant le ratio important des frais et commissions rapportés à la valeur des actifs accquis. L'acquisition définitive de cet actif sera effectué au 2ème trimestre 2020.

N.B. Les frais sont exprimés TTC lorsque la TVA est non récupérable.

ENDETTEMENT FINANCIER

Levier AIFM	Méthode Brute	Méthode de l'engagement
	98 %	113 %

Au 31 mars 2020, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 20,0 %, soit une variation de -2,4 % lors du dernier trimestre.

Cette variation s'explique principalement par le remboursement au cours du 1er trimestre 2020 du tirage de 32 M€ effectuée en fin d'année 2019 de la facilité de crédit de type « revolving » mise en place au cours du mois de décembre 2019 afin d'augmenter la flexibilité de gestion du fonds.

SYNTHÈSE

	31/12/2018	29/03/2019	28/06/2019	30/09/2019	31/12/2019	31/03/2020
Actif net (€)	1 373 649 759	1 502 738 928	1 619 037 476	1 788 066 281	1 986 472 465	2 150 560 228
Nombre d'actions	11 679 356,85	12 396 512,37	13 472 405,61	14 441 410,98	15 691 585,25	17 649 048,56
Valeur Liquidative (€)	*117,61*	*121,22*	*120,17*	*123,81*	*126,59*	*121,85*
Commission de souscription acquise au fonds	2,95 %	2,95 %	2,95 %	2,95 %	2,95 %	2,95 %
Dividendes payés depuis le 1er janvier (€/action)	1,45	-	1,45	1,45	1,45	-

BNP Paribas Diversipierre
SPPICAV agréée sous le numéro SPI20130020 le 26 juillet 2013
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)
SA au capital de 4 309 200 euros
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
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

Mise en page : Tintabule - mai 2020

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change