BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

OPCI ACTUALITÉ

BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 30 juin 2020

INDICATEURS CLÉS AU 30/06/2020

Valeur liquidative (VL) : **121,00 €**

Prochaines valeurs liquidatives : 15/07/2020 31/07/2020

Dividendes versés depuis le 01/01/2020 : **1,75 €/action**

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 : **2 184,48 M€**

Nombre d'actifs immobiliers : **28 actifs (dont 19 détenus à 100%) & 2 participations non contrôlées**

Endettement financier (maximum prospectus : 40% de la valeur des actifs immobiliers) : **19,7 %**

** 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 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 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 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

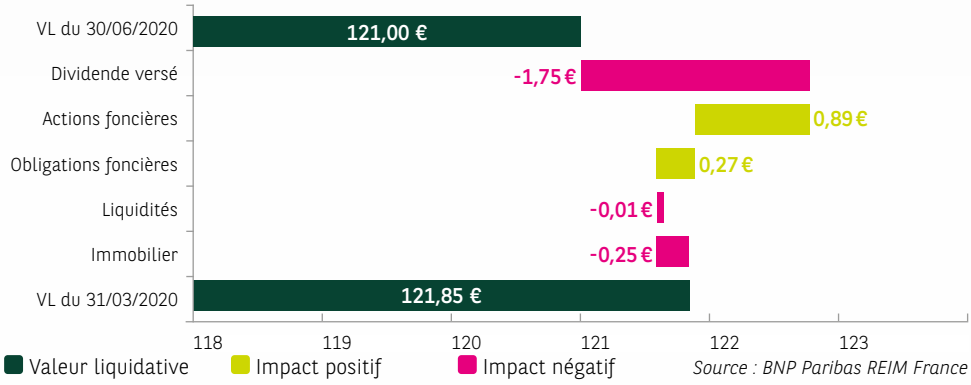
1 2 3 **4** 5 6 7

ACTUALITÉ

Au 30 juin, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 121,00 € par action, en baisse de -0,7% sur le trimestre (soit -0,85€/action), principalement en raison du détachement, au cours du deuxième trimestre 2020, d'un dividende au titre de l'exercice 2019 de 1,75 €/action. Ce coupon a été distribué le 28 mai 2020.

À dividende réinvesti, la performance de BNPP Diversipierre au cours du deuxième trimestre 2020 s'établit à +0,74%, soit une performance (à dividende réinvesti) depuis le 1er janvier 2020 de -3,03%.

Contributions à l'évolution de la Valeur Liquidative sur trimestre



Source : BNP Paribas REIM France

Le 29 mai 2020, l'OPCI BNP Paribas Diversipierre a finalisé l'acquisition du magasin Primark situé dans le centre-ville de Kiel en Allemagne, un des principaux port du pays qui constitue la porte d'entrée de l'Allemagne avec les pays nordiques. Cette nouvelle acquisition permet à l'OPCI de renforcer la diversification sectorielle et géographique de son patrimoine en immobilier «physique».

Covid-19 - Point d'attention

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée à la Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 30 JUIN 2020

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2020	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée sur 5 ans
	+28,34%	-3,03%	+0,74%	+0,32%	-0,56%	+4,55%

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 :

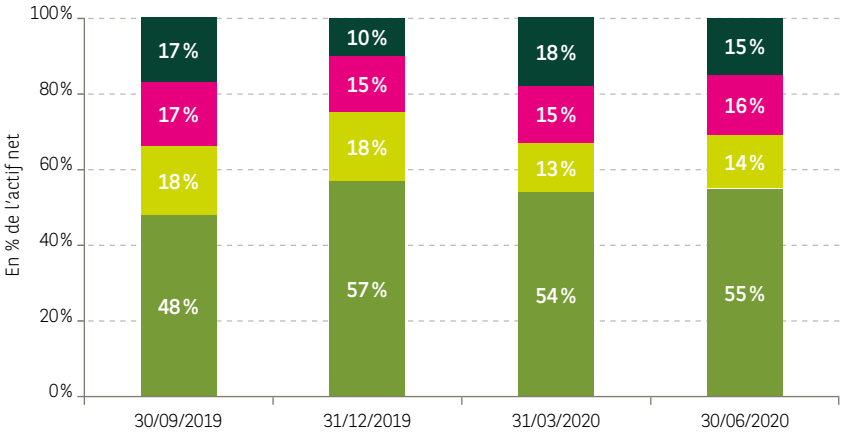
$$\text{Performance} = \frac{\text{Valeur Liquidative Fin de période + Dividendes versés sur la période}}{\text{Valeur Liquidative début de période}} - 1$$

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

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

COMPOSITION DE L'ACTIF AU 30 JUIN 2020

Évolution de l'allocation dans le temps



Source : BNP Paribas REIM France

Au 30 juin 2020, l'allocation financière du fonds n'a que peu évolué par rapport au premier trimestre 2020, avec une légère baisse du poids des liquidités par rapport à l'allocation globale, principalement en raison de l'acquisition de l'actif « Primark » situé à Kiel en Allemagne le 29/05/2020, ainsi que du léger rebond sur les marchés financiers à la suite des fortes baisses enregistrées au cours du mois de mars 2020, permettant d'observer une légère hausse de valorisation des titres financiers détenus par l'OPCI.

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

ÉTAT DU PATRIMOINE ET MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

	31/03/2020	30/06/2020	Entrées	Sorties
a) Actifs à caractère immobilier	**1 531 251 677,41**	**1 553 147 771,35**	**63 486 800,90**	**41 809 136,65**
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	450 839 373,91	441 847 427,65	-	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	279 175 404,09	295 892 822,00	45 544 524,11	41 809 136,65
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	64 240 021,50	60 468 367,00	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	736 996 877,91	754 939 154,70	17 942 276,79	-
b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**377 591 028,34**	**389 235 140,72**	**40 273 638,83**	**-**
Dépôts à terme	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	377 591 028,34	389 235 140,72	40 273 638,83	-
OPCVM et FIA	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
c) Créances locataires et autres créances d'exploitation	**2 874 926,50**	**9 150 493,89**		
d) Dépôts à vue	**255 511 937,47**	**254 518 319,51**		
e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)	**2 167 229 569,72**	**2 206 051 725,47**		
f) Passif	**16 669 341,46**	**21 569 874,66**		
g) Valeur nette d'inventaire (g = e - f)	**2 150 560 228,26**	**2 184 481 850,81**		

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 30 juin 2020, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 28 actifs (dont 19 détenus à 100 %) répartis en France et à l'international, et 2 participations non contrôlées.

BNP Paribas Diversipierre détient 67 % d'actifs à prépondérance « bureaux », 24 % d'actifs à prépondérance « commerces », 5 % d'hôtellerie et 4 % de résidentiel (en % de la valeur vénale totale).

La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 30 juin 2020 atteint 1 489,3 M€. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a évolué de ca. -0,9 % sur le trimestre, principalement en raison de variations à la baisse des actifs de commerces et d'hôtellerie détenus par l'OPCI.

Le taux d'occupation financier des actifs immobiliers de l'OPCI (hors VEFA et participation non contrôlée) s'élève à 85,5 % au 30 juin 2020, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 5,7 années.

Répartition géographique des actifs au 30/06/2020 (en % de la valeur vénale totale)

- France **59 %**
- Allemagne **24 %**
- Benelux **6 %**
- Portugal **4 %**
- Italie **4 %**
- Irlande **3 %**
- Autres régions **32 %**
- Paris **45 %**
- Île-de-France **23 %**

Source : BNP Paribas REIM France

Primark, Kiel (Allemagne) - 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 30/06/2020 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2020 (%)	Performance trimestrielle (%)
148	389 235	+7,12%	+1,10%	+1,54%

Les obligations foncières affichent une performance de 1,54% sur le trimestre et une performance de 7,12% depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 30 juin 2020, la France est le plus gros contributeur, représentant 31% de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite l'Espagne avec 13% et les Pays-Bas avec 12%.

Au cours de ce trimestre, BNP Paribas Diversipierre, n'a procédé à aucun renforcement de son portefeuille d'obligations foncières.

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

Ventilation des obligations foncières par pays au 30/06/2020 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)

- France **30,8%**
- Espagne **12,8%**
- Pays-Bas **11,7%**
- Allemagne **11,6%**
- Italie **6,2%**
- Canada **5,8%**
- Suède **3,6%**
- Australie **3,6%**
- Portugal **3,5%**
- Finlande **3,4%**
- Norvège **2,9%**
- Belgique **2,6%**
- Grande-Bretagne **1,4%**

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 30/06/2020 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2020 (%)	Performance trimestrielle (%)
18	295 893	+31,54%	-19,64%	+5,82%

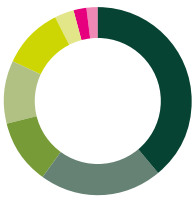
Les actions de foncières cotées affichent une performance de 5,82% sur le trimestre et une performance de 31,54% depuis la création du portefeuille actions.

Au 30 juin 2020, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de Vonovia, LEG Immobilien, Deutsche Wohnen, Unibail, et Aroundtown. Leur pondération individuelle au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues s'établissent entre 13% et 7%.

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 21,1% 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 30/06/2020 (En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



- Allemagne **39,0%**
- France **21,1%**
- Espagne **11,2%**
- Luxembourg **10,7%**
- Belgique **10,6%**
- Autriche **3,5%**
- Irlande **2,1%**
- Pays-Bas **1,8%**

Source : BNP Paribas REIM France

LIQUIDITÉS

Au 30 juin 2020, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 302 439 935,01 €, soit 13,84% de l'actif net, alloués comme suit:

Liquidité de l'OPCI en €	30/09/2019	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020
Instruments financiers à caractère liquide	**1 634 489,66**	**4 629 222,09**	**44 608 253,81**	**38 771 121,61**
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	1 634 489,66	4 629 222,09	44 608 253,81	38 771 121,61
Instruments monétaires	-	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-	-	-
Liquidités	**109 975 809,52**	**132 817 674,84**	**258 386 863,97**	**263 668 813,40**
Dépôts à vue / avoirs bancaires	109 825 542,04	124 778 307,01	255 511 937,47	254 518 319,51
Dépôts à terme	-	-	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	150 267,48	8 039 367,83	2 874 926,50	9 150 493,89

N.B. 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 €	30/06/2020
Honoraires de dépositaire	276 629
Honoraires de valorisateur	79 791
Honoraires de gérance	10 045 310
Total des frais récurrents	**10 401 730**
% de l'Actif net fin de période	**0,48 %**
Autres charges de structure	1 430 600
Total des frais de structure	**11 832 330**
% de l'Actif net fin de période	**0,54 %**
Total des frais immobiliers	**3 621 886**
% de l'Actif net fin de période	**0,17 %**
Commission d'investissement	378 292
% du prix des immeubles acquis	0,84 %
Autres frais d'acquisition	2 735 459
Total des frais d'acquisition	**3 113 751**
% du prix hors droits des immeubles acquis	**6,92 %**
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	**2 184 481 851**
Prix des immeubles acquis	45 027 987
Prix des immeubles cédés	-

Au 30 juin 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 11 832 K€, soit 0,54 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 10 045 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.

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 30 juin 2020, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 19,7 %, soit une variation de -0,4 % lors du dernier trimestre.

SYNTHÈSE

	29/03/2019	28/06/2019	30/09/2019	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020
Actif net (€)	1 502 738 928	1 619 037 476	1 788 066 281	1 986 472 465	2 150 560 228	2 184 481 851
Nombre d'actions	12 396 512,37	13 472 405,61	14 441 410,98	15 691 585,25	17 649 048,56	18 053 298,83
Valeur Liquidative (€)	*121,22*	*120,17*	*123,81*	*126,59*	*121,85*	*121,00*
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	-	1,75

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 - août 2020

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change