BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

OPCI ACTUALITÉ

BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 31 décembre 2020

INDICATEURS CLÉS AU 31/12/2020

Valeur liquidative (VL) : **123,31 €**

Prochaines valeurs liquidatives : *15/01/2021* *29/01/2021*

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) : 1,24 % TTC en 2020*

Frais d'exploitation immobilière : 0,44 % TTC en 2020*

Actif net : **2 275,09 M€**

Nombre d'actifs immobiliers : **29 actifs (dont 20 détenus à 100 %) & 2 participations non contrôlées**

Endettement financier (maximum prospectus : 40 % de la valeur des actifs immobiliers) : **21,9 %**

** 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

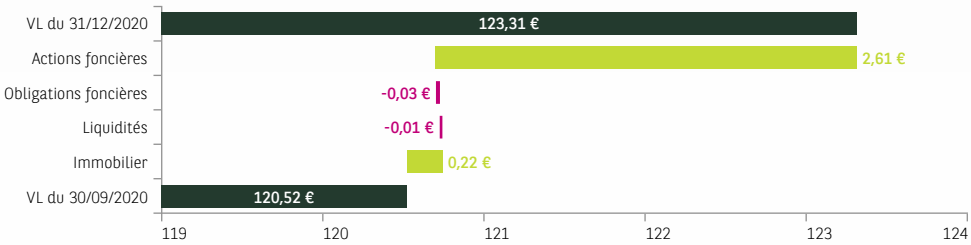
ACTUALITÉ

Au 31 décembre, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 123,31 € par action, en hausse de +2,31 % sur le trimestre (soit 2,79 €/action)., principalement en raison du rebond enregistré sur les marchés actions à la suite du début des campagnes de vaccination contre la COVID-19 en Europe.

Ainsi, la performance de BNPP Diversipierre au cours de l'année 2020 ressort à -1,21 %, à dividende réinvesti. La performance annualisée sur 6 ans, sur la période 2015-2020, s'établit à +4,43 % (dividendes réinvestis), pour un actionnaire détenant des actions depuis le 31 décembre 2014.

Pour rappel, le 30 novembre 2020, votre OPCI a obtenu le « Label ISR » (Investissement Socialement Responsable) appliqué à l'immobilier, entré en vigueur le 23 juillet 2020, devenant ainsi l'un des premiers fonds immobilier français à être labélisé. D'avantage d'informations sont disponibles sur le site www.reim.bnpparibas.fr.

Contributions à l'évolution de la Valeur Liquidative sur le trimestre



Valeur liquidative — Impact positif — Impact négatif

Source : BNP Paribas REIM France

Le 8 décembre 2020, BNP Paribas REIM a finalisé la cession de l'immeuble « Bords de Seine 2 », situé à Issy-les-Moulineaux, que BNP Paribas Diversipierre détenait indirectement à hauteur de 17 %. Cet arbitrage s'inscrit dans la stratégie de rotation du patrimoine, après une période de détention et de valorisation de 6 ans, permettant de réaliser une performance de 8,14 % (TRI effectivement réalisé) pour cette acquisition.

Covid 19 - Point d'attention

Tandis qu'un espoir de sortie de crise nait avec le début de la campagne de vaccination contre la COVID-19 l'impact des mesures successives mises en œuvre par les différents gouvernements en Europe pour tenter de juguler la pandémie (confinement, couvre-feu) reste à mesurer. Dans ce contexte toujours incertain, la capacité de certains locataires à honorer leurs loyers pour les trimestres suivants, ou le cas échéant à rattraper les différés de paiement qui ont pu leur être accordés, reste sous haute surveillance. Nos équipes sont mobilisées pour accompagner, au cas par cas, ces locataires en difficulté afin de pérenniser leur activité, qui assure in fine la primauté de l'intérêt des actionnaires. 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 au 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 31 DÉCEMBRE 2020

	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2020	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée sur 6 ans
Performance glissante	+30,65 %	-1,21 %	+2,31 %	+0,42 %	+0,45 %	+4,43 %

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Performance annualisée sur 6 ans 2015-2020
Performance calendaire	+0,71 %	+7,05 %	+4,77 %	+6,69 %	+1,17 %	+8,87 %	-1,21 %	+4,43%

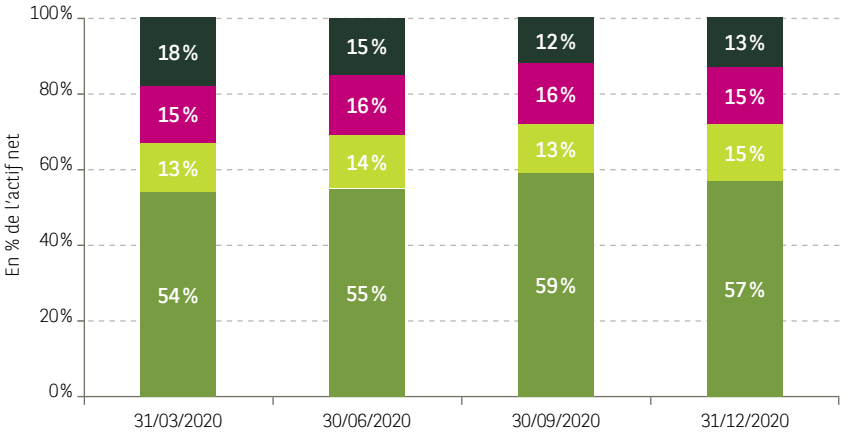
La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

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

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 DÉCEMBRE 2020

Évolution de l'allocation dans le temps



Source : BNP Paribas REIM France

Au 31 décembre 2020, l'allocation financière de l'OPCI est proche de son allocation « cible », qui, pour mémoire, est constituée de 60 % d'immobilier « physique », de 17 % d'actions de foncières, 17 % d'obligations foncières et 6 % de liquidités.

La part importante de liquidités au sein de l'allocation financière au 31 décembre 2020 est expliquée principalement par la prise en compte des obligations foncières considérées comme liquides, c'est à dire ayant une maturité inférieure à 397 jours, ainsi qu'aux liquidités disponibles à la suite de la finalisation de la cession de l'actif « Bords de Seine 2 » lors du mois de décembre, un immeuble que BNPP Diversipierre détenait indirectement à hauteur de 17 %.

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

ÉTAT DU PATRIMOINE ET MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

	30/09/2020	31/12/2020	Entrées	Sorties
a) Actifs à caractère immobilier	**1 825 752 789,05**	**1 852 625 939,97**	**-19 939 840,73**	**-**
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	542 005 820,74	536 534 292,43	-	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	288 536 450,35	339 396 075,81	-	-
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	123 786 005,50	125 210 900,00	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	871 424 512,46	851 484 671,73	-19 939 840,73	-
b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**386 739 608,88**	**389 405 555,43**	**28 668 366,15**	**-**
Dépôts à terme	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	386 739 608,88	389 405 555,43	28 668 366,15	-
OPCVM et FIA	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
c) Créances locataires et autres créances d'exploitation	**3 227 065,22**	**2 235 171,70**		
d) Dépôts à vue	**164 830 660,27**	**152 217 410,18**		
e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)	**2 380 550 123,42**	**2 396 484 077,28**		
f) Passif	**179 923 839,57**	**121 397 778,01**		
g) Valeur nette d'inventaire (g = e-f)	**2 200 626 283,85**	**2 275 086 299,27**		

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 décembre 2020, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 29 actifs (dont 20 détenus à 100 %) répartis en France et à l'international, et 2 participations non contrôlées.

BNP Paribas Diversipierre détient 72 % d'actifs à prépondérance « bureaux », 20 % d'actifs à prépondérance « commerces », 4 % d'hôtellerie et 4 % de résidentiel (en % de la valeur vénale totale).

La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 31 décembre 2020 atteint 1 719,5 M€. A périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a évolué de ca. -0,81 % sur le trimestre, principalement en raison de variations à la baisse des actifs de commerce 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 87,7 % au 31 décembre 2020, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 4,4 années.

Répartition géographique des actifs au 31/12/2020 (en % de la valeur vénale totale)

- France **49 %**
- Allemagne **20 %**
- Italie **20 %**
- Benelux **5 %**
- Portugal **3 %**
- Irlande **3 %**
- Paris **46 %**
- Autres régions **33 %**
- Île-de-France **21 %**

Source : BNP Paribas REIM France

Bodio Center, Milan (Italie) - 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 31/12/2020 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2020 (%)	Performance trimestrielle (%)
137	389 406	+7,82 %	+1,77 %	+0,17 %

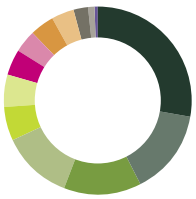
Les obligations foncières affichent une performance de 0,17 % sur le trimestre et une performance de 7,82 % depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 31 décembre 2020, la France est le plus gros contributeur, représentant 28 % de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite les Pays-Bas avec 15 % et l'Allemagne avec 13 %.

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 31/12/2020 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



- France **28,0 %**
- Pays-Bas **14,7 %**
- Allemagne **13,4 %**
- Espagne **12,1 %**
- Canada **5,8 %**
- Australie **5,7 %**
- Finlande **4,2 %**
- Suède **4,1 %**
- Italie **4,0 %**
- Norvège **3,9 %**
- Belgique **2,6 %**
- Grande-Bretagne **1,1 %**
- Portugal **0,4 %**

Source : BNP Paribas REIM France

Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
4,98 ans	-0,35 %	AAA

Actions de foncières cotées

Nombre de positions	Valeur au 31/12/2020 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2020 (%)	Performance trimestrielle (%)
17	339 396	+49,38 %	-8,74 %	+16,66 %

Les actions de foncières cotées affichent une performance de 16,66 % sur le trimestre et une performance de 49,38 % depuis la création du portefeuille actions.

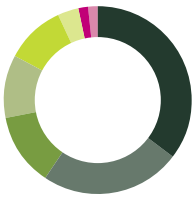
Au 31 décembre 2020, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de LEG Immobilien, Vonovia, Deutsche Wohnen, Aroundtown, et Cofinimmo. Leur pondération individuelle au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues s'établissent entre 13 % et 7 %.

Au 31 décembre 2020, le portfeuille est composé à 40 % de foncières spécialisées dans les actifs de bureau, 36 % de foncières spécialisées en résidentel, 13 % de foncières spécialisées en commerces, 6 % en logistique et 5 % en actifs de santé.

Pour rappel, le portefeuille action de l'OPCI permet également de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille: les titres de foncières françaises représentent 19 % 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 31/12/2020 (En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



- Allemagne **35,4 %**
- France **24,1 %**
- Luxembourg **12,6 %**
- Belgique **10,9 %**
- Espagne **10,3 %**
- Autriche **3,4 %**
- Irlande **1,7 %**
- Pays-Bas **1,6 %**

Source : BNP Paribas REIM France

LIQUIDITÉS

Au 31 décembre 2020, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 209 425 780,18 €, soit 9,21 % de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidité de l'OPCI en €	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020
Instruments financiers à caractère liquide	**1 634 489,66**	**4 629 222,09**	**44 468 519,77**	**54 973 198,30**
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	1 634 489,66	4 629 222,09	44 468 519,77	54 973 198,30
Instruments monétaires	-	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-	-	-
Liquidités	**109 975 809,52**	**132 817 674,84**	**168 057 725,49**	**154 452 581,88**
Dépôts à vue / avoirs bancaires	109 825 542,04	124 778 307,01	164 830 660,27	152 217 410,18
Dépôts à terme	-	-	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	150 267,48	8 039 367,83	3 227 065,22	2 235 171,70

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 €	31/12/2020
Honoraires de dépositaire	566 507
Honoraires de valorisateur	181 112
Honoraires de gérance	24 367 206
Total des frais récurrents	**25 114 825**
% de l'Actif net fin de période	**1,10 %**
Autres charges de structure	5 349 972
Total des frais de structure	**30 464 797**
% de l'Actif net fin de période	**1,34 %**
Total des frais immobiliers	**9 496 001**
% de l'Actif net fin de période	**0,42 %**
Commission d'investissement	3 192 177
% du prix des immeubles acquis	1,00 %
Autres frais d'acquisition	6 182 070
Total des frais d'acquisition	**9 374 247**
% du prix hors droits des immeubles acquis	**2,94 %**
Commission d'arbitrage	327 627
% du prix hors droits des immeubles cédés	1,00 %
Autres frais de cession	-
Total des frais de cession	**327 627**
% du prix hors droits des immeubles cédés	**1,00 %**
Actif Net	**2 275 086 299**
Prix des immeubles acquis	318 527 987
Prix des immeubles cédés	32 762 735

Au 31 décembre 2020, la totalité des frais de structure de l'OPCI et de ses filiales depuis le début de l'année s'est élevée à 30 465 K€ soit 1,34 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 24 367 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 corporates liées 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.

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

ENDETTEMENT FINANCIER

Levier AIFM	Méthode Brute	Méthode de l'engagement
	107 %	119 %

Au 31 décembre 2020, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 21,9 %, soit une variation de -4,1 points par rapport au dernier trimestre, dont -0,8 point est dû au remboursement partiel de la ligne de crédit revolving de l'OPCI au cours du trimestre. Suite à une clarification de l'AMF sur la prise en compte des avances d'associés externes dans le ratio d'endettement, ceux-ci sont désormais exclus du calcul, expliquant le solde de la variation du trimestre (-3,3 points).

SYNTHÈSE

	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2020	Δ T4-T3 2020
Actif net (€)	1 986 472 465	2 200 626 284	2 275 086 299	74 460 015
Nombre d'actions	15 691 585,25	18 259 406,91	18 449 723,01	190 316,10
Valeur Liquidative (€)	*126,59*	*120,52*	*123,31*	*2,79*
Commission de souscription acquise au fonds	2,95 %	2,95 %	2,95 %	-
Dividendes payés depuis le 1er janvier (€/action)	1,45	1,75	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 - janvier 2021

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change