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 2021

INDICATEURS CLÉS AU 30/06/2021

Valeur liquidative (VL) : **124,14 €**

Prochaines valeurs liquidatives : *15/07/2021* *30/07/2021*

Dividendes versés par action depuis le 01/01/2021 : **1,75 €**

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 : **2 433,27 M€**

Nombre d'actifs immobiliers : **31 actifs (dont 20 détenus à 100 %) & 2 participations non contrôlées**

Endettement financier (maximum prospectus : 40 % de la valeur des actifs immobiliers) : **16,3 %**

** 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 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**

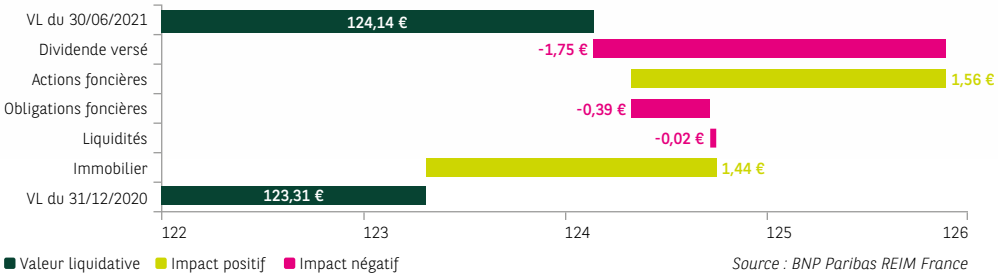
Rendement potentiellement plus faible — Rendement potentiellement plus élevé

1	**2**	3	4	5	6	7

ACTUALITÉ

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 124,14 € par action, en hausse de +0,8 % sur le trimestre (soit +0,98 €/action) et en hausse de +0,67 % sur le semestre (soit +0,83 €/action). Cette évolution prend en compte le paiement d'un dividende de 1,75 €/action au titre de l'exercice 2020, détaché le 30 avril 2021.
À dividende réinvesti, la performance de BNP Paribas Diversipierre sur le trimestre est de +2,22 % et sur le semestre de +2,09 %.
Le bon niveau de performance enregistré sur le 1er semestre 2021 a été permis par la hausse de la valorisation des actions de foncières, principalement en raison de l'amélioration du contexte sanitaire, ainsi que la performance robuste du patrimoine en « immobilier physique » avec une contribution de 1,44 €/part. Cette dernière a été notamment permise grâce aux activités d'Asset Management, faisant progresser le taux d'occupation moyen du patrimoine de 95 % à 97 % (excluant l'actif « 51 Haussmann » actuellement en cours de restructuration). Les différentes contributions sont illustrées dans le graphique ci-dessous.
L'ensemble immobilier ID Cologne, composé de 2 immeubles de bureaux neufs à Cologne en Allemagne, a été définitivement acquis le 29/06/2021 au terme de la construction des bâtiments. L'opération et ses conditions financières avaient été sécurisées au 1er semestre 2019 pour un prix d'acquisition de l'ordre de 160 M€ (à 100 %), l'opération ayant été réalisée en partenariat avec des investisseurs institutionnels et BNP Paribas Diversipierre détenant près de 45 % de l'ensemble. Au 30/06/2021 la valorisation de ces 2 immeubles, désormais loués à 100 %, ressort à près de 16 % supérieure au prix d'acquisition, permettant de cristalliser l'évolution du marché allemand ainsi que le développement de la zone où se trouvent les actifs.

Contributions à l'évolution de la valeur liquidative sur le semestre



Source : BNP Paribas REIM France

Covid 19 - Point d'attention
Dans un contexte sanitaire 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 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 2021

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2021	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée depuis le 31/12/2014
	+33,23 %	+2,09 %	+2,22 %	+0,65 %	+0,06 %	+4,40 %

Performance calendaire	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Performance annualisée sur 6 ans 2015-2021
	+0,71 %	+7,05 %	+4,77 %	+6,69 %	+1,17 %	+8,87 %	-1,21 %	+4,43 %

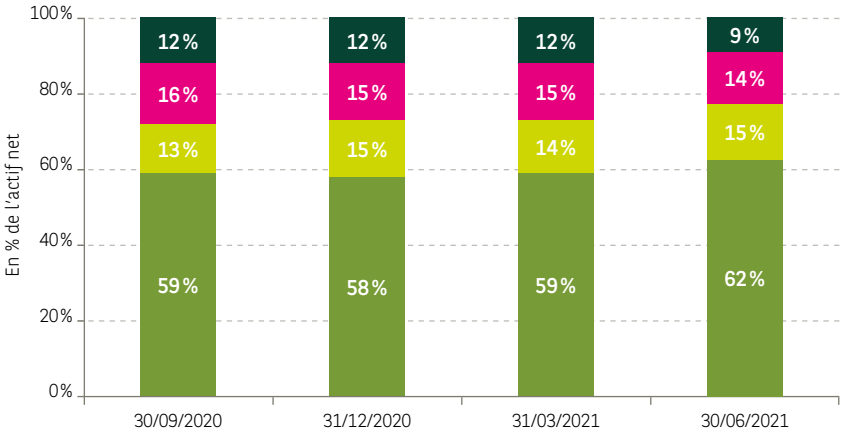
La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

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

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 30 JUIN 2021

Évolution de l'allocation dans le temps



Source : BNP Paribas REIM France

Au 30 juin 2021, l'allocation financière de l'OPCI est proche de son allocation « cible », constituée de 60 % d'immobilier « physique », de 17 % d'actions de foncières, 17 % d'obligations foncières et 6 % de liquidités.

L'augmentation de la part de l'immobilier physique et la diminution des liquidités au cours du semestre sont principalement dues à l'acquisition au cours du 2ème trimestre 2021 de l'ensemble immobilier « ID Cologne », en Allemagne.

La part importante de liquidités au sein de l'allocation financière 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.

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

	31/12/2020	30/06/2021	Entrées	Sorties
a) Actifs à caractère immobilier	**1 852 625 939,97**	**1 910 173 032,84**	**20 143 048,19**	**-**
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	536 534 292,43	570 194 147,48	19 290 000,00	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	339 396 075,81	369 787 416,94	-	-
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	125 210 900,00	117 853 748,50	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	851 484 671,73	852 337 719,92	853 048,19	-
b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**389 405 555,43**	**388 129 915,96**	**2 503 708,78**	**-**
Dépôts à terme	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	389 405 555,43	388 129 915,96	2 503 708,78	-
OPCVM et FIA	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
c) Créances locataires et autres créances d'exploitation	**2 235 171,70**	**759 552,57**		
d) Dépôts à vue	**152 217 410,18**	**144 867 924,28**		
e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)	**2 396 484 077,28**	**2 443 930 425,65**		
f) Passif	**121 397 778,01**	**10 658 165,07**		
g) Valeur nette d'inventaire (g = e-f)	**2 275 086 299,27**	**2 433 272 260,58**		

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 2021, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 31 actifs (dont 20 détenus à 100 %) répartis en France et à l'international, et 2 participations non contrôlées.

BNP Paribas Diversipierre détient 74 % d'actifs à prépondérance « bureaux », 19 % d'actifs à prépondérance « commerces », 4 % d'hôtellerie et 3 % de résidentiel (en % de la valeur vénale totale).

La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 30 juin 2021 atteint 1 818 M€. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a évolué de ca. +0,9 % sur le semestre principalement en raison de variations à la hausse des actifs de bureaux détenus par l'OPCI.

Le taux d'occupation financier des actifs immobiliers de l'OPCI (hors VEFA et participation non contrôlée) s'élève à 89 % au 30 juin 2021 et 97 % sans l'actif « 51 Haussman » actuellement en cours de restructuration, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 4,2 années.

Répartition géographique des actifs au 30/06/2021 (en % de la valeur vénale totale)

- France **46 %**
- Allemagne **24 %**
- Italie **19 %**
- Benelux **5 %**
- Portugal **3 %**
- Irlande **3 %**
- Paris **45 %**
- Autres régions **34 %**
- Île-de-France **21 %**

Source : BNP Paribas REIM France

ID Cologne, Cologne (Allemagne) - Détenu indirectement à 45 %

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 30/06/2021 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2021 (%)	Performance trimestrielle (%)
150	388 130 K€	+6,41 %	-1,31 %	-0,32 %

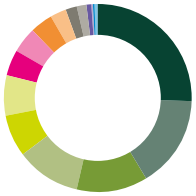
Les obligations foncières affichent une performance de -1,31 % sur le semestre et une performance de +6,41 % depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 30 juin 2021, la France est le plus gros contributeur, représentant 26 % de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite l'Allemagne avec 16 % et les Pays-Bas avec 13 %.

Au cours de ce semestre, 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 30/06/2021
(En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



- France **25,7 %**
- Allemagne **15,7 %**
- Pays-Bas **12,4 %**
- Espagne **11,1 %**
- Italie **7,2 %**
- Canada **6,8 %**
- Australie **4,5 %**
- Norvège **4,4 %**
- Finlande **4,1 %**
- Suède **2,8%**
- Grande-Bretagne **1,9 %**
- Belgique **1,7 %**
- Nouvelle-Zélande **0,7 %**
- Portugal **0,4 %**
- Danemark **0,3%**
- Corée du Sud **0,3%**

Source : BNP Paribas REIM France

Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
5,19 ans	-0,21 %	AAA

Actions de foncières cotées

Nombre de positions	Valeur au 30/06/2021 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2021 (%)	Performance trimestrielle (%)
16	369 787 K€	+62,77 %	+8,96 %	+10,32 %

Les actions de foncières cotées affichent une performance de +8,96 % sur le semestre et une performance de +62,77 % depuis la création du portefeuille actions.

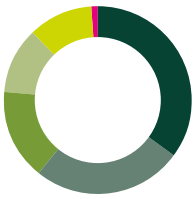
Au 30 juin 2021, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de Vonovia, LEG Immobilien, Deutsche Wohnen, Aroundtown, et Gecina. Leur pondération individuelle au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues s'établissent entre 11 % et 9 %.

Au 30 juin 2021, le portfeuille est composé à 39 % de foncières spécialisées dans les actifs de bureau, 34 % de foncières spécialisées en résidentel, 14 % de foncières spécialisées en commerces, 7 % en actifs de santé et 6% en logistique.

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 26 % 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 30/06/2021
(En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



- Allemagne **35,3 %**
- France **25,6 %**
- Belgique **15,7 %**
- Luxembourg **11,5 %**
- Espagne **10,9 %**
- Pays-Bas **1,1 %**

Source : BNP Paribas REIM France

LIQUIDITÉS

Au 30 juin 2021, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 196 192 633,38 €, soit 8,06 % de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidité de l'OPCI en €	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Instruments financiers à caractère liquide	**38 771 121,61**	**54 973 198,30**	**50 565 156,53**
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	38 771 121,61	54 973 198,30	50 565 156,53
Instruments monétaires	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-	-
Liquidités	**263 668 813,40**	**154 452 581,88**	**145 627 476,85**
Dépôts à vue / avoirs bancaires	254 518 319,51	152 217 410,18	144 867 924,28
Dépôts à terme	-	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	9 150 493,89	2 235 171,70	759 552,57

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 €	30/06/2021
Honoraires de dépositaire	279 973
Honoraires de valorisateur	88 266
Honoraires de gérance	12 908 451
Total des frais récurrents	**13 276 691**
% de l'Actif net fin de période	**0,55 %**
Autres charges de structure	2 553 631
Total des frais de structure	**15 830 322**
% de l'Actif net fin de période	**0,65 %**
Total des frais immobiliers	**6 717 684**
% de l'Actif net fin de période	**0,28 %**
Commission d'investissement	719 007
% du prix des immeubles acquis	1,00 %
Autres frais d'acquisition	255 828
Total des frais d'acquisition	**974 835**
% du prix hors droits des immeubles acquis	**1,36 %**
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	**2 433 272 261**
Prix des immeubles acquis	71 900 659
Prix des immeubles cédés	-

Au 30 juin 2021, la totalité des frais de structure de l'OPCI et de ses filiales depuis le début de l'année s'est élevée à 15 830 K€ soit 0,65 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 12 908 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
	106 %	115 %

Au 30 juin 2021, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 16,3 %, soit une variation de -6,1 points lors du dernier semestre. Cette réduction du ratio d'endettement est principalement due au remboursement de la ligne de crédit court-terme de l'OPCI au cours du semestre, dont l'encours était de 107 M€ en début d'année. Par ailleurs, l'acquisition d'ID Cologne a été financée à hauteur d'environ 40 % par de la dette bancaire.

SYNTHÈSE

	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Actif net (€)	2 184 481 851	2 275 086 299	2 433 272 261
Nombre d'actions	18 053 298,83	18 449 723,01	19 600 214,25
Valeur Liquidative (€)	*121,00*	*123,31*	*124,14*
Commission de souscription acquise au fonds	2,95 %	2,95 %	2,95 %
Dividendes payés depuis le 1er janvier (€/action)	1,75	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 - juillet 2021

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change