



# BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 31 décembre 2019

## INDICATEURS CLÉS AU 31/12/2019

Valeur liquidative (VL) :	<b>126,59€</b>
Prochaines valeurs liquidatives :	15/01/2020 31/01/2020
Dividendes versés depuis le 01/01/2019 :	<b>1,45€/part</b>
Commission de souscription acquise au fonds (maximum prospectus : 6%) :	<b>2,95%</b>
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 :	<b>1 986,47 M€</b>

Nombre d'actifs immobiliers : **27 actifs (dont 18 détenus à 100%) & 1 participation non contrôlée**

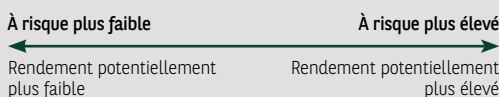
Endettement financier (maximum prospectus : 40% de la valeur des actifs immobiliers) : **22,4%**

\* 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 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.



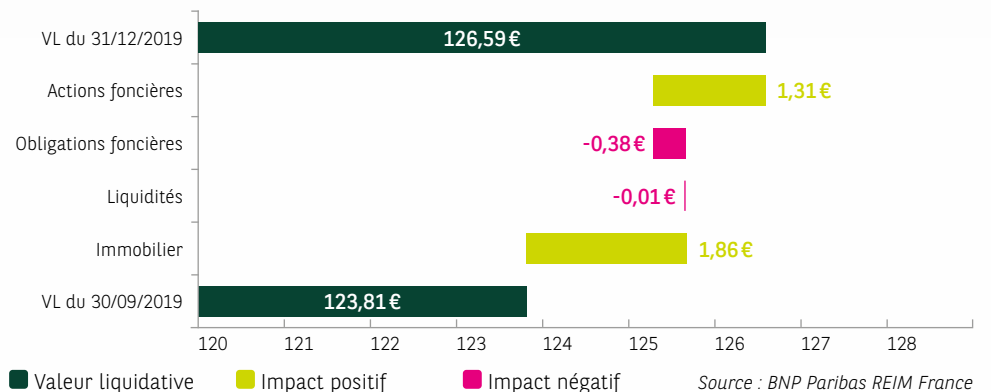
## ACTUALITÉ

Au 31 décembre 2019, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 126,59€ par action, en hausse de +2,25% sur le trimestre (soit 2,78€/action).

A dividende réinvesti, la performance de BNPP Diversipierre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 est de 8,87%.

La hausse sur le trimestre est principalement due aux revenus générés par les immeubles détenus par BNP Paribas Diversipierre ainsi qu'à la croissance des valeurs d'expertises des immeubles du portefeuille, mais également à la hausse de valorisation du portefeuille d'actions de foncières détenues par BNP Paribas Diversipierre.

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



Au cours du mois de décembre 2019, BNP Paribas Diversipierre a finalisé l'acquisition de 3 nouveaux actifs en Europe, permettant de porter la part des actifs situés hors de France à près de 40%.

Le 9 décembre, l'OPCI a ainsi acquis à hauteur de 30% un ensemble commercial situé dans le sud du Portugal à Albufeira, en partenariat avec la foncière FREY, représentant un volume d'investissement de l'ordre de 55M€. Suite à la livraison des travaux et à la prise à bail effective des nouveaux locataires, BNP Paribas Diversipierre a finalisé, le 17 décembre 2019, l'acquisition d'un actif de bureaux à Bruxelles (actif en cours de rénovation à la signature de la promesse d'acquisition en juin 2019).

Enfin, l'OPCI a également acheté, le 20 décembre 2019, un immeuble de bureaux situé dans le centre-ville d'Hambourg pour un volume de 160M€.

## SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2019	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée sur 5 ans	
	+32,18%	+8,87%	+2,25%	+1,18%	+0,87%	+5,59%	
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 :

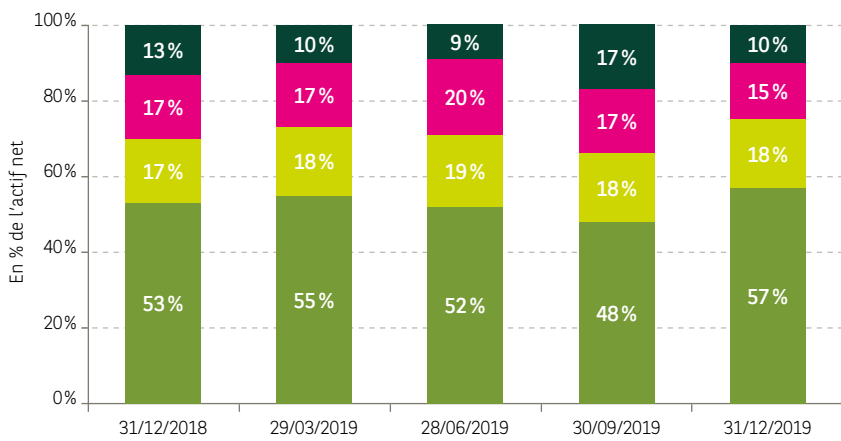
$$Performance = \frac{Valeur\ Liquidative\ Fin\ de\ période + Dividendes\ versés\ sur\ la\ période}{Valeur\ Liquidative\ début\ de\ période} - 1$$

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 2019

## Évolution de l'allocation dans le temps



Au 31 décembre 2019, l'allocation a évolué par rapport à la fin du troisième trimestre 2019, pour se rapprocher de l'allocation « cible » du fonds, notamment grâce aux acquisitions immobilières réalisées lors du quatrième trimestre 2019 pour un montant total de l'ordre de 390 M€.

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

Source : BNP Paribas REIM France

## ÉTAT DU PATRIMOINE ET MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

	30/09/2019	31/12/2019	Entrées	Sorties
<b>a) Actifs à caractère immobilier</b>	<b>1 213 123 368,42</b>	<b>1 552 931 997,85</b>	<b>303 945 017,20</b>	-
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	414 008 538,39	422 725 755,64	15 500,00	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	327 069 654,31	349 586 685,79	-	-
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	60 061 035,50	64 705 899,00	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	411 984 140,22	715 913 657,42	303 929 517,20	-
<b>b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>324 791 221,11</b>	<b>343 408 249,90</b>	-	-
Dépôts à terme	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	324 791 221,11	343 408 249,90	-	-
OPCVM et FIA	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
<b>c) Créances locataires et autres créances d'exploitation</b>	<b>9 569 659,07</b>	<b>3 714 949,25</b>	-	-
<b>d) Dépôts à vue</b>	<b>255 847 942,01</b>	<b>127 532 105,04</b>	-	-
<b>e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)</b>	<b>1 803 332 190,61</b>	<b>2 027 587 302,04</b>	-	-
<b>f) Passif</b>	<b>15 265 909,76</b>	<b>9 114 837,28</b>	-	-
<b>g) Valeur nette d'inventaire (g = e - f)</b>	<b>1 788 066 280,85</b>	<b>1 986 472 465,07</b>	-	-

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 de ventes réalisés au sein de chaque classe d'actifs financiers.

## L'IMMOBILIER

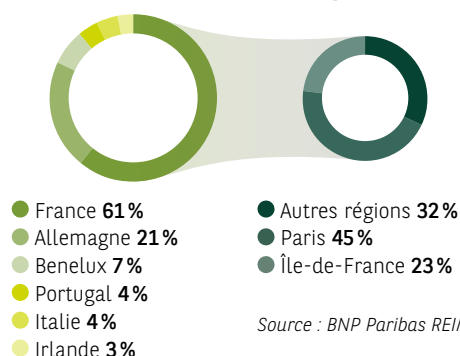
Au 31 décembre 2019, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 27 actifs (dont 18 détenus à 100%) répartis en France et à l'international, et une participation non contrôlée.

BNP Paribas Diversipierre détient 67% d'actifs à prépondérance « bureaux », 23% d'actifs à prépondérance « commerces », 6% d'hôtellerie et 4% de résidentiel (en % de la valeur vénale totale).

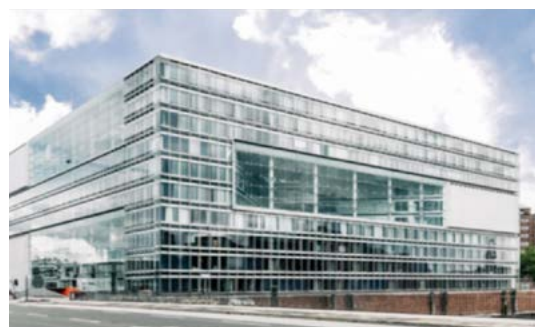
La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 31 décembre 2019 atteint 1 453,2 M€. A périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a progressée de ca. 1,0% sur le trimestre.

Le taux d'occupation financier des actifs immobiliers de l'OPCI (hors VEFA et participation non contrôlée) s'élève à 86,3% au 31 décembre 2019, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 5,3 années.

### Répartition géographique des actifs au 31/12/2019 (en % de la valeur vénale totale)



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 31/12/2019 (K€)*	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2019 (%)	Performance trimestrielle (%)
144	343 408	+5,95%	+2,19%	-1,34%

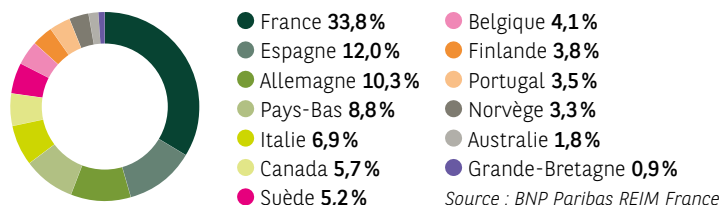
Les obligations foncières affichent une performance de -1,34% sur le trimestre et une performance de 5,95% depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 31 décembre 2019, la France est le plus gros contributeur, représentant 34% de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite l'Espagne avec 12% et l'Allemagne avec 10%.

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

\* Montant incluant les obligations considérées comme liquides, i.e. de maturité inférieure à 397 jours.

#### Ventilation des obligations foncières par pays au 31/12/2019 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
4,68 ans	-0,07%	AA+

### ▶ Actions de foncières cotées

Nombre de positions	Valeur au 31/12/2019 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2019 (%)	Performance trimestrielle (%)
17	349 587	+63,39%	+25,29%	+6,19%

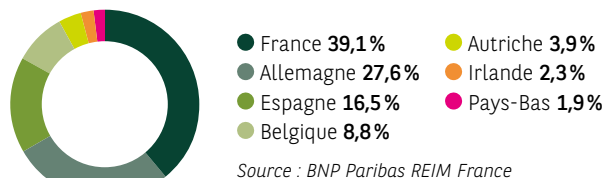
Les actions de foncières cotées affichent une performance de 6,19% sur le trimestre et une performance de 63,69% depuis la création du portefeuille actions.

Au 31 décembre 2019, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de Vonovia, Gecina, Immobiliaria Colonial, Merlin Properties, et Deutsche Wohnen. Leur pondération individuelle au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues s'établissent entre 12% et 8%.

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 39% 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 31/12/2019 (En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



## ▶ LIQUIDITÉS

Au 31 décembre 2019, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 173 604 313,44€, soit 8,74% de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidité de l'OPCI en €	29/03/2019	28/06/2019	30/09/2019	31/12/2019
<b>Instruments financiers à caractère liquide</b>	<b>1 634 489,66</b>	<b>4 629 222,09</b>	<b>29 121 323,45</b>	<b>42 357 259,15</b>
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	1 634 489,66	4 629 222,09	29 121 323,45	42 357 259,15
Instruments monétaires	-	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-	-	-
<b>Liquidités</b>	<b>109 975 809,52</b>	<b>132 817 674,84</b>	<b>265 417 601,08</b>	<b>131 247 054,29</b>
Dépôts à vue / avoirs bancaires	109 825 542,04	124 778 307,01	255 847 942,01	127 532 105,04
Dépôts à terme	-	-	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	150 267,48	8 039 367,83	9 569 659,07	3 714 949,25

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 €	31/12/2019
Honoraires de dépositaire	452 541
Honoraires de valorisateur	197 262
Honoraires de gérance	18 690 870
<b>Total des frais récurrents</b>	<b>19 340 672</b>
<b>% de l'Actif net fin de période</b>	<b>0,97%</b>
Autres charges de structure	2 621 814
<b>Total des frais de structure</b>	<b>21 962 486</b>
<b>% de l'Actif net fin de période</b>	<b>1,11%</b>
<b>Total des frais immobiliers</b>	<b>2 830 554</b>
<b>% de l'Actif net fin de période</b>	<b>0,14%</b>
Commission d'investissement	5 119 103
% du prix des immeubles acquis	1,00%
Autres frais d'acquisition	15 718 722
<b>Total des frais d'acquisition</b>	<b>20 837 825</b>
<b>% du prix hors droits des immeubles acquis</b>	<b>4,07%</b>
Commission d'arbitrage	-
% du prix hors droits des immeubles cédés	-
Autres frais de cession	-
<b>Total des frais de cession</b>	<b>-</b>
<b>% du prix hors droits des immeubles cédés</b>	<b>-</b>
<b>Actif Net</b>	<b>1 986 472 465</b>
Prix des immeubles acquis	511 910 295
Prix des immeubles cédés	-

Au 31 décembre 2019, 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 21 962 K€ soit 1,11% TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 18 691 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
	107%	115%

Au 31 décembre 2019, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 22,4%, soit une variation de 4,5% lors du dernier trimestre.

Cette variation s'explique principalement par l'acquisition de l'actif situé à Hambourg au cours du dernier trimestre de l'année partiellement financée par un emprunt bancaire, auprès d'une banque allemande, faisant augmenter le ratio d'endettement du fonds légèrement au-delà du ratio d'endettement « cible » de l'OPCI de 20%, et largement

inférieur au ratio d'endettement maximum autorisé de 40%. Ce nouvel emprunt bancaire a été finalisé avec un taux d'intérêt fixe de 1,29% sur 10 ans, en ligne avec le taux d'intérêt moyen des emprunts existants de l'OPCI et de ses filiales.

Par ailleurs, BNP Paribas Diversipierre a finalisé au cours du mois de décembre la mise en place d'une facilité de crédit de type « revolving » pour un montant d'engagement de 100 M€. Ce financement va permettre d'augmenter la flexibilité de gestion du fonds. Au 31 décembre 2019, 32 M€ ont été tirés sur l'engagement total de 100 M€.

## SYNTHÈSE

	28/09/2018	31/12/2018	29/03/2019	28/06/2019	30/09/2019	31/12/2019
Actif net (€)	1 259 473 728	1 373 649 759	1 502 738 928	1 619 037 476	1 788 066 281	1 986 472 465
Nombre d'actions	10 664 204,28	11 679 356,85	12 396 512,37	13 472 405,61	14 441 410,98	15 691 585,25
Valeur Liquidative (€)	118,10	117,61	121,22	120,17	123,81	126,59
Commission de souscription acquise au fonds	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%
Dividendes payés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier (€/action)	1,45	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 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM