



# BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 28 septembre 2018

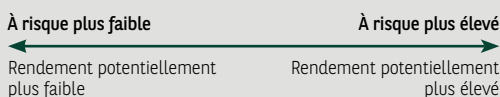
## INDICATEURS CLÉS AU 28/09/2018

Valeur liquidative (VL) :	<b>118,10€</b>
Dividendes versés depuis le 01/01/2018 :	<b>1,45€/action</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) :	1,25% TTC en 2017
Frais d'exploitation immobilière (évalués à 0,6% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années) :	0,11% TTC en 2017
Actif net :	<b>1 259,47 Md€</b>
Nombre d'actifs immobiliers : <b>20 actifs (dont 12 détenus à 100%) &amp; 1 participation non contrôlée</b>	
Endettement financier (maximum prospectus : 40% de la valeur des actifs immobiliers) :	<b>13,3 %</b>

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN :	FRO011513563
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.



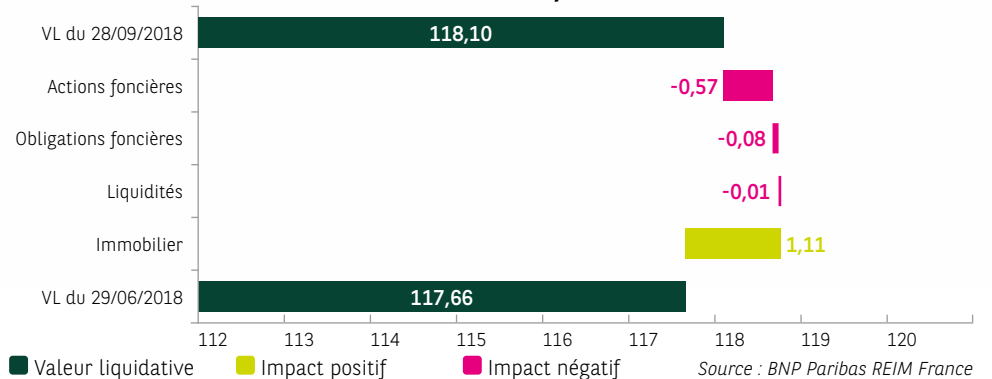
## ACTUALITÉ

Au 28 septembre 2018, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 118,10€ par action, en hausse de 0,37% sur le trimestre, soit une performance à dividende réinvesti de 1,59% depuis le début de l'année 2018.

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, pour un impact positif sur la valeur liquidative de +1,11€/action sur le trimestre.

Cette progression due au portefeuille immobilier a été partiellement compensée par la baisse de valeur des actifs financiers de BNP Paribas Diversipierre, avec un impact de -0,57€/action pour les actions de foncières et un impact de -0,08€/action pour les obligations foncières, depuis fin juin 2018.

### Contributions à l'évolution de la Valeur Liquidative sur le 3<sup>ème</sup> trimestre



Au cours du troisième trimestre 2018, les surfaces de l'actif Hoche, situé au 18-20, avenue Hoche à Paris 8<sup>ème</sup>, faisant l'objet d'une restructuration lourde depuis la fin d'année 2017 ont été livrées, tandis que l'intégralité des surfaces ont été prises à bail par un grand utilisateur de dimension internationale lors de la première quinzaine d'octobre.

Depuis fin juin 2018, près de 60M€ ont été investis en actifs financiers, à savoir actions foncières et obligations foncières, afin de rapprocher l'allocation financière du fonds de son allocation « cible ».

## SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 28 SEPTEMBRE 2018

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2018	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL
	+22,24%	+1,59%	+0,37%	-0,11%	+0,20%
Performance calendaire	4 derniers trimestres civils				
	2014	2015	2016	2017	T3 2017 T4 2017 T1 2018 T2 2018
	+0,71%	+7,05%	+4,77%	+6,69%	+1,05% +3,88% -0,17% +1,39%

La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

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

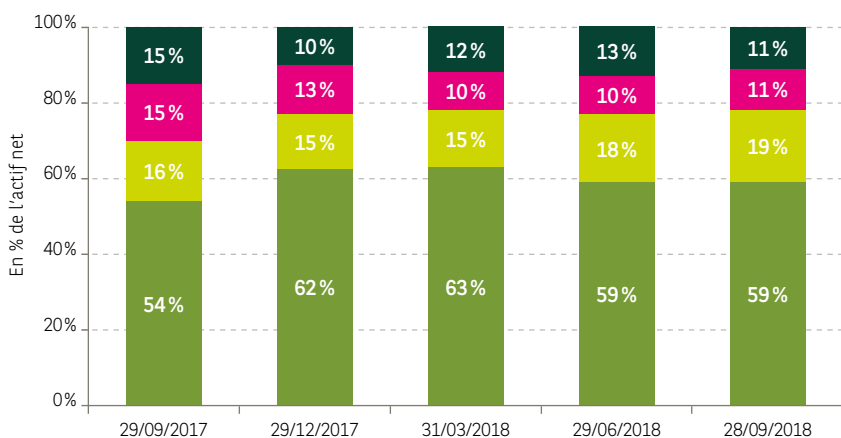
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La performance 2014 est calculée sur la période du 20 janvier au 31 décembre.

Retrouvez votre OPCI sur [www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre](http://www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre)

# COMPOSITION DE L'ACTIF AU 28 SEPTEMBRE 2018

## Évolution de l'allocation dans le temps



Source : BNP Paribas REIM France

Au 28 septembre 2018, l'allocation a évolué par rapport au 29 décembre 2017, pour se rapprocher de l'allocation « cible » du fonds, grâce notamment à des investissements importants en faveur des actifs financiers (Actions et Obligations).

L'immobilier physique représente désormais 59% de l'actif net (vs 62% à fin 2017), pour un ratio « cible » de 55% ; tandis que le poids des actifs financiers a progressé de 2% entre la fin d'année 2017 et la fin du troisième trimestre 2018, compte tenu des investissements réalisés depuis le début de l'année pour un volume de 110 M€.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

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

## ÉTAT DU PATRIMOINE ET MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

	29/06/2018	28/09/2018	Entrées	Sorties
<b>a) Actifs à caractère immobilier</b>	<b>944 341 423,69</b>	<b>1 014 629 148,89</b>	<b>81 432 458,50</b>	<b>11 751 665,79</b>
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	343 884 060,78	350 043 112,36	-	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	209 941 549,02	240 005 773,43	46 942 819,29	11 751 665,79
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	60 285 682,00	59 860 492,00	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	330 230 131,89	364 719 771,10	34 489 639,21	-
<b>b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>128 476 659,65</b>	<b>149 064 395,36</b>	<b>40 505 586,29</b>	<b>10 777 826,66</b>
Dépôts à terme	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	128 476 659,65	149 064 395,36	36 934 814,44	7 356 119,28
OPCVM et FIA	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
IFT	-	-	-	-
IFT - Liquidités	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
<b>c) Créances locataires et autres créances d'exploitation</b>	<b>8 039 367,83</b>	<b>4 052 931,37</b>		
<b>d) Dépôts à vue</b>	<b>124 778 307,01</b>	<b>105 973 756,95</b>		
<b>e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)</b>	<b>1 205 635 758,18</b>	<b>1 273 720 232,57</b>		
<b>f) Passif</b>	<b>12 556 154,48</b>	<b>14 246 504,43</b>		
<b>g) Valeur nette d'inventaire (g = e - f)</b>	<b>1 193 079 603,70</b>	<b>1 259 473 728,14</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 pour 60 M€ ainsi qu'aux mouvements d'achats et ventes réalisés au sein de chaque classe d'actifs financiers.

## L'IMMOBILIER

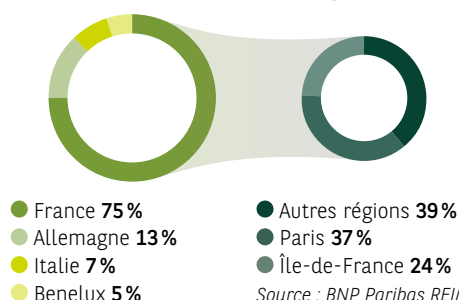
Au 28 septembre 2018, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 20 actifs répartis en France et à l'international (dont 12 détenus à 100%) et une participation non contrôlée.

BNP Paribas Diversipierre détient 69% d'actifs à prépondérance « bureaux », 15% d'actifs à prépondérance « commerces », 10% d'hôtellerie et 6% de résidentiel (en % de la valeur vénale totale).

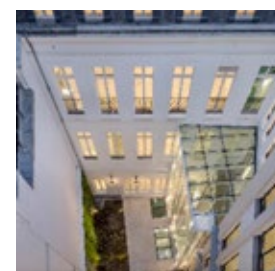
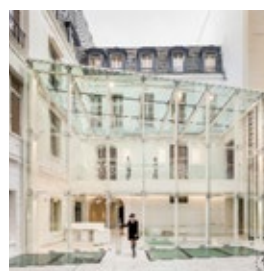
La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 28 septembre 2018, atteint 849,1 M€. A périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a progressé de ca. +1,1% sur le trimestre.

Le taux d'occupation financier des actifs immobiliers de l'OPCI (hors VEFA et participation non contrôlée) s'élève à 92% au 28 septembre 2018. Depuis, et avec la prise en compte de la signature du bail relatif aux surfaces de l'actif Hoche, le taux d'occupation financier s'élève à 95%.

### Répartition géographique des actifs au 28/09/2018 (en % de la valeur vénale totale)



Source : BNP Paribas REIM France



Hoche, Paris 8<sup>ème</sup>  
Immeuble de bureau restructuré, livré le 14 septembre 2018

## ➤ 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 28/09/2018 (K€)*	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2018 (%)	Performance trimestrielle (%)
109	146 095 K€	+3,34%	-0,36%	-0,30%

Les obligations foncières affichent une contre-performance de -0,30% sur le trimestre et une performance de +3,34% depuis la création du portefeuille obligataire.

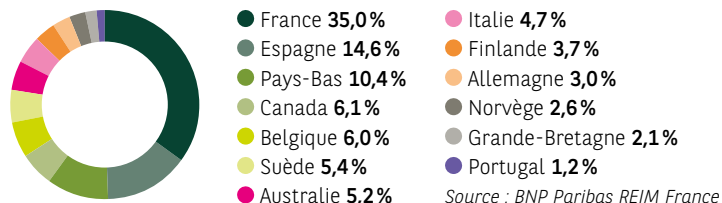
BNP Paribas Diversipierre a procédé à un renforcement du portefeuille obligations foncières, avec un investissement de 23,3 M€, afin de rapprocher l'allocation financière du fonds de son allocation « cible ». Au 28 septembre 2018, la France reste le plus gros contributeur, elle représente 35% des obligations foncières, l'Espagne 14,6% et les Pays-Bas 10,4%.

Ces obligations incluent moins de 3% de titres émis par un émetteur du Royaume-Uni.

Par ailleurs, tous les titres d'obligations foncières sont libellés en Euros, donc sans risque de change.

\* Hors liquidités afférentes à ces portefeuilles.

#### Ventilation des obligations foncières par pays au 28/09/2018 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
3,83	0,24 %	AAA

### ► Actions de foncières cotées

Nombre de positions	Valeur au 28/09/2018 (K€)*	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2018 (%)	Performance trimestrielle (%)
19	240 006 K€	+45,21%	+0,69%	-2,14%

Les actions de foncières cotées affichent une contre-performance de -2,14% sur le trimestre et une performance de +45,21% depuis la création du portefeuille actions.

BNP Paribas Diversipierre a procédé à un renforcement du portefeuille obligations foncières, avec un investissement de 36,7 M€, afin de rapprocher l'allocation financière du fonds de son allocation « cible ».

Les expositions à Vonovia et Deutsche Wohnen, deux foncières allemandes, ont notamment été renforcées sur le trimestre.

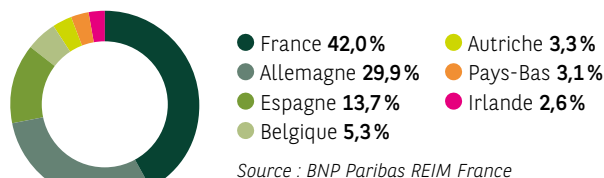
Le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de Vonovia et Deutsche Wohnen ainsi que de 3 foncières françaises: Gecina, Unibail Rodamco et Klépierre. Leurs pondérations individuelles au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues s'établissent entre 14% et 8%.

L'exposition à la France est restée stable au cours du trimestre, représentant 42% de l'ensemble au 28 septembre 2018.

\* Hors liquidités afférentes à ces portefeuilles.

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.

#### Ventilation des Actions de Sociétés Foncières par pays au 28/09/2018 (En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



## ➤ LIQUIDITÉS

Au 28 septembre 2018, les actifs liquides détenus en direct par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 116 792 353,61€, soit 9,27% de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidité de l'OPCI	29/12/2017	29/03/2018	29/06/2018	28/09/2018
<b>Instruments financiers à caractère liquide</b>	<b>7 443 269,30</b>	<b>1 634 489,66</b>	<b>4 629 222,09</b>	<b>6 765 665,29</b>
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	7 443 269,30	1 634 489,66	4 629 222,09	6 765 665,29
Instruments monétaires	-	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-	-	-
<b>Liquidités</b>	<b>80 523 703,75</b>	<b>109 975 809,52</b>	<b>132 817 674,84</b>	<b>110 026 688,32</b>
Dépôts à vue / avoirs bancaires	80 399 688,27	109 825 542,04	124 778 307,01	105 973 756,95
Dépôts à terme	-	-	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	124 015,48	150 267,48	8 039 367,83	4 052 931,37

N.B. 1 : Les montants des obligations souveraines ou de maturité inférieure à 397 jours ne tiennent pas compte des contrats à terme. Ces contrats à terme ne sont pas significatifs dans le calcul de la part des liquidités.

N.B. 2 : Les liquidités indiquées en page 2 (en %) sont plus élevées car incluent des liquidités sous-jacentes, contrairement au ratio réglementaire de 9,3%.

## FRAIS ACQUITTÉS

Tableau des frais (€)	28/09/2018
Honoraires de dépositaire	165 504
Honoraires de valorisateur	99 411
Honoraires de gérance	9 242 611
<b>Total des frais récurrents</b>	<b>9 507 527</b>
% de l'Actif net fin de période	0,75%
Autres charges de structure	778 482
<b>Total des frais de structure</b>	<b>10 286 009</b>
% de l'Actif net fin de période	0,82%
<b>Total des frais immobiliers</b>	<b>664 928</b>
% de l'Actif net fin de période	0,05%
<b>Actif Net</b>	<b>1 259 473 728</b>

Au 28 septembre 2018, 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 10 286 K€ soit 0,82% TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 9 243 K€. Le solde est constitué des frais de dépositaire et de valorisateur.

Les charges immobilières sont constituées d'honoraires de travaux, de taxes immobilières et de charges non récupérables.

Cet état fait apparaître les charges de structure et immobilières directement supportées par la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre, ainsi que par ses sociétés filiales contrôlées, au prorata de leur détention.

N.B. 1 : Les frais sont exprimés TTC lorsque la TVA est non récupérable.

N.B. 2 : Les autres charges de structure prennent notamment en compte les frais d'expertise et les frais CAC.

## ENDETTEMENT FINANCIER

Levier AIFM	Méthode Brute	Méthode de l'engagement
	98%	109%
LTV immobilier : 13,25%		

## SYNTHÈSE

	29/06/2018	13/07/2018	31/07/2018	14/08/2018	31/08/2018	14/09/2018	28/09/2018
Actif net (€)	1 193 079 604	1 205 798 885	1 222 684 169	1 242 989 398	1 247 736 910	1 244 567 866	1 259 473 728
Nombre d'actions	10 139 794	10 233 877	10 366 200	10 543 499	10 552 793	10 559 544	10 664 204
Valeur Liquidative (€)	117,66	117,82	117,94	117,89	118,23	117,86	118,10
Commission de souscription acquise au fonds	2,95%	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	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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change