



BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 31 décembre 2018

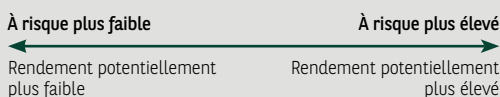
INDICATEURS CLÉS AU 31/12/2018

| | |
|---|--------------------------|
| Valeur liquidative (VL) : | 117,61 € |
| Prochaines valeurs liquidatives : | 15/01/2019 31/01/2019 |
| Dividendes versés depuis le 01/01/2018 : | 1,45 €/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) : | 1,15% TTC en 2018 |
| Frais d'exploitation immobilière (évalués à 0,6% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années) : | 0,11% TTC en 2018 |
| Actif net : | 1 373,65 M€ |
| Nombre d'actifs immobiliers : 20 actifs (dont 12 détenus à 100%) & 1 participation non contrôlée | |
| Endettement financier (maximum prospectus : 40% de la valeur des actifs immobiliers) : | 20,1 % |

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.

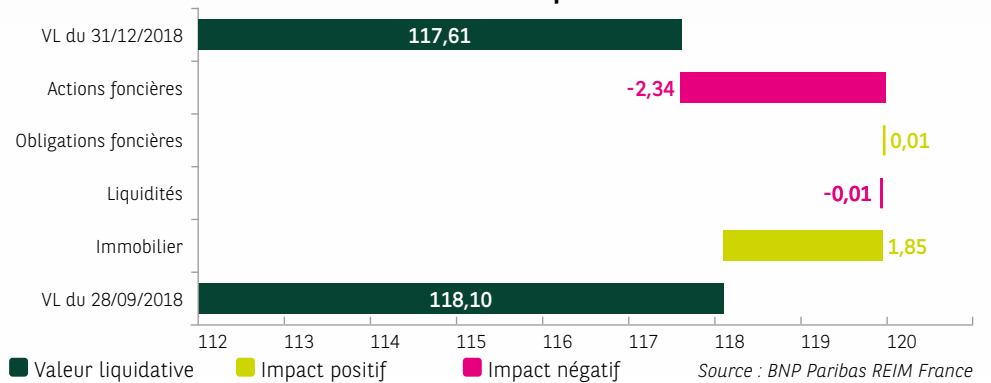


ACTUALITÉ

Au 31 décembre 2018, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 117,61 € par action, en baisse de 0,41% sur le trimestre, soit une performance à dividende réinvesti de 1,17% pour l'année 2018. La baisse sur le trimestre est principalement due au repli de valeur des titres d'actions de foncières détenus par BNP Paribas Diversipierre, avec un impact de -2,34 € par action au cours du dernier trimestre de l'année 2018.

La contribution du portefeuille immobilier de BNP Paribas Diversipierre reste solide avec un impact positif de +1,85 € par action depuis fin septembre 2018, grâce à ses excellents fondamentaux avec, notamment, un taux d'occupation financier de près de 98% au 31 décembre 2018 et une durée résiduelle ferme de près de 4,9 années.

Contributions à l'évolution de la Valeur Liquidative sur le 4^{ème} trimestre



Au cours du 4^{ème} trimestre 2018, et à la suite de la livraison des travaux de restructuration opérés sur l'actif « Hoche » à Paris 8^{ème}, l'intégralité des surfaces ont été prises à bail par un grand utilisateur de dimension internationale lors de la première quinzaine d'octobre, permettant de cristalliser la progression de valeur de l'immeuble de près de 15% par rapport à la valorisation à fin septembre.

Le 15 novembre 2018, BNP Paribas Diversipierre a réalisé une prise de participation complémentaire dans le véhicule EPL pour un montant de 20 M€.

BNP Paribas Diversipierre a également signé une promesse d'acquisition portant sur un actif de bureaux à Francfort, en Allemagne, pour un volume de l'ordre de 35 M€, qui sera acquis intégralement en fonds propres. Près de 110 M€ ont été investis en actifs financiers au cours du dernier trimestre 2018, dont près de 85% en obligations foncières, afin de rapprocher l'allocation financière du fonds de sa cible.

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2018

| Performance glissante | Depuis l'origine | Depuis le 01/01/2019 | Dernier trimestre | Dernier mois | Dernière VL | Performance annualisée sur 4 ans | | |
|------------------------|------------------|----------------------|-------------------|--------------|------------------------------|----------------------------------|---------|---------|
| | +21,75% | +1,17% | -0,41% | -0,42% | -0,25% | | 4,86% | |
| Performance calendaire | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 4 derniers trimestres civils | | | |
| | +0,71% | +7,05% | +4,77% | +6,69% | T1 2018 | T2 2018 | T3 2018 | T4 2018 |
| | | | | | -0,17% | +1,39% | +0,37% | -0,41% |

La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

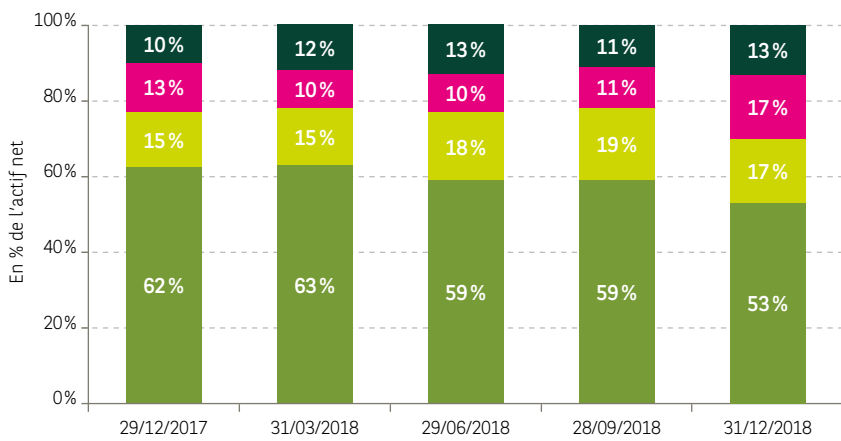
$$Performance = \frac{\text{Valeur Liquidative Fin de période} + \text{Dividendes versés sur la période}}{\text{Valeur Liquidative début de période}} - 1$$

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 2018

Évolution de l'allocation dans le temps



Source : BNP Paribas REIM France

Au 31 décembre 2018, l'allocation a évolué par rapport au 29 décembre 2017, pour se rapprocher de l'allocation « cible » du fonds, grâce notamment aux 190 M€ d'investissements réalisés au cours de l'année en faveur des actifs financiers (actions et obligations).

L'allocation financière est donc équilibrée au 31 décembre 2018, avec un poids similaire pour les actions et les obligations.

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

| | 28/09/2018 | 31/12/2018 | Entrées | Sorties |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| a) Actifs à caractère immobilier | 1 014 629 148,89 | 1 033 865 689,15 | 39 850 375,01 | 13 885 568,92 |
| Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location | - | - | - | - |
| Parts de sociétés à prépondérance immobilière | 350 043 112,36 | 380 396 913,35 | 12 425 180,82 | - |
| Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé | 240 005 773,43 | 234 506 580,92 | 33 660 992,41 | 13 885 568,92 |
| Parts ou actions d'OPCI ou assimilés | 59 860 492,00 | 60 478 222,00 | - | - |
| Autres actifs à caractère immobilier | 364 719 771,10 | 358 483 972,88 | -6 235 798,22 | - |
| b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers | 149 064 395,36 | 243 716 896,23 | 98 486 433,19 | 19 922 489,27 |
| Dépôts à terme | - | - | - | - |
| Actions et valeurs assimilées | - | - | - | - |
| Obligations / TCN / Valeurs assimilées | 149 064 395,36 | 243 716 896,23 | 95 094 712,65 | 999 889,79 |
| OPCVM et FIA | - | - | - | - |
| Opérations temporaires sur titres | - | - | - | - |
| Instruments financiers à terme | - | - | - | - |
| Opérations de cessions | - | - | - | - |
| c) Créances locataires et autres créances d'exploitation | 4 052 931,37 | 4 168 728,37 | | |
| d) Dépôts à vue | 105 973 756,95 | 106 033 628,68 | | |
| e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d) | 1 273 720 232,57 | 1 387 784 942,43 | | |
| f) Passif | 14 246 504,43 | 14 135 183,73 | | |
| g) Valeur nette d'inventaire (g = e - f) | 1 259 473 728,14 | 1 373 649 758,70 | | |

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 110M€ ainsi qu'aux mouvements d'achats et de ventes réalisés au sein de chaque classe d'actifs financiers.

L'IMMOBILIER

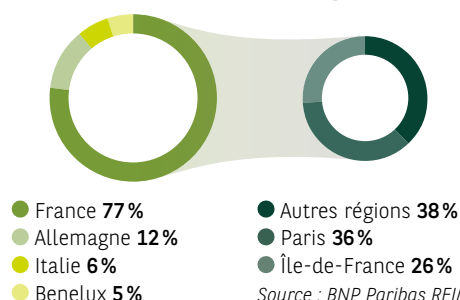
Au 31 décembre 2018, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 20 actifs répartis en France et à l'international (dont 12 détenus à 100%) et une participation non contrôlée.

BNP Paribas Diversipierre détient 70% d'actifs à prépondérance « bureaux », 15% d'actifs à prépondérance « commerces », 9% d'hôtellerie et 6% de résidentiel (en % de la valeur vénale totale).

La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 31 décembre 2018, atteint 909,4 M€. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a progressé de ca. +1,5% sur le trimestre.

Le taux d'occupation financier des actifs immobiliers de l'OPCI (hors VEFA et participation non contrôlée) s'élève à 98% au 31 décembre 2018, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 4,9 années.

Répartition géographique des actifs au 31/12/2018 (en % de la valeur vénale totale)



Source : BNP Paribas REIM France



Les Grands Moulins, Pantin
Immeuble de bureau détenu par le véhicule EPL,
dont BNPP Diversipierre détient 48,2%

➤ 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 31/12/2018 (K€)* | Performance depuis sa création (%) | Performance depuis le 01/01/2018 (%) | Performance trimestrielle (%) |
|---------------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 131 | 241 693 K€ | +3,68% | -0,03% | +0,33% |

Les obligations foncières affichent une performance de +0,33% sur le trimestre et une performance de +3,68% depuis la création du portefeuille obligataire.

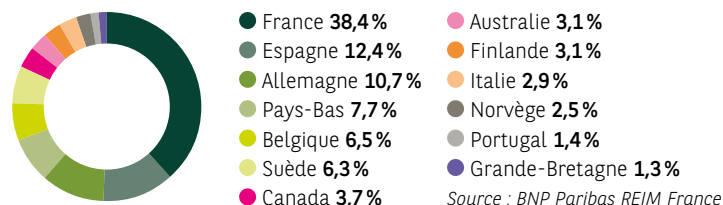
BNP Paribas Diversipierre a procédé à un renforcement du portefeuille obligations foncières, avec un investissement de 91,7 M€.

Au 28 septembre 2018, la France reste le plus gros contributeur, elle représente 38% des obligations foncières, l'Espagne 12% et l'Allemagne 11%.

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 31/12/2018 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



| Duration | Rendement à l'échéance | Rating Moyen |
|----------|------------------------|--------------|
| 3,92 | 0,31% | AA+ |

► Actions de foncières cotées

| Nombre de positions | Valeur au 31/12/2018 (K€) | Performance depuis sa création (%) | Performance depuis le 01/01/2018 (%) | Performance trimestrielle (%) |
|---------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 19 | 234 507 K€ | +30,65% | -9,41% | -10,03% |

Les actions de foncières cotées affichent une contre-performance de -10,03% sur le trimestre et une performance de +30,65% depuis la création du portefeuille actions.

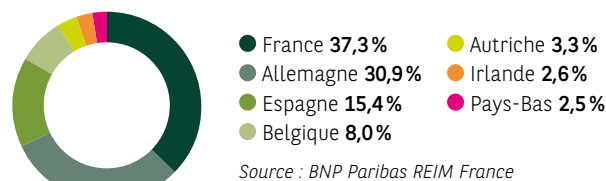
BNP Paribas Diversipierre a procédé à un léger renforcement du portefeuille actions de foncières, avec un investissement de 18,3 M€.

Le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de Vonovia et Deutsche Wohnen, d'une foncière espagnole Merlin Properties, ainsi que de 2 foncières françaises : Gecina, et Klépierre. Leurs pondérations individuelles, au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues, s'établissent entre 13% et 8%.

Pour rappel, la poche actions de l'OPCI permet également de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille : les titres de foncières françaises représentent 37% 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 31/12/2018 (En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



➤ LIQUIDITÉS

Au 31 décembre 2018, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 119 828 513,21€, soit 8,72% de l'actif net, alloués comme suit :

| Liquidité de l'OPCI | 29/03/2018 | 29/06/2018 | 28/09/2018 | 31/12/2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Instruments financiers à caractère liquide | 1 634 489,66 | 4 629 222,09 | 6 765 665,29 | 9 626 156,16 |
| Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours | 1 634 489,66 | 4 629 222,09 | 6 765 665,29 | 9 626 156,16 |
| Instruments monétaires | - | - | - | - |
| Bons du trésors | - | - | - | - |
| OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes | - | - | - | - |
| Liquidités | 109 975 809,52 | 132 817 674,84 | 110 026 688,32 | 110 202 357,05 |
| Dépôts à vue / avoirs bancaires | 109 825 542,04 | 124 778 307,01 | 105 973 756,95 | 106 033 628,68 |
| Dépôts à terme | - | - | - | - |
| Créances locataires et autres créances d'exploitation | 150 267,48 | 8 039 367,83 | 4 052 931,37 | 4 168 728,37 |

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 de 8,7%.

FRAIS ACQUITTÉS

| € | 31/12/2018 |
|--|----------------------|
| Honoraires de dépositaire | 225 403 |
| Honoraires de valorisateur | 136 666 |
| Honoraires de gérance | 12 616 231 |
| Total des frais récurrents | 12 978 301 |
| % de l'Actif net fin de période | 0,94% |
| Autres charges de structure | 841 798 |
| Total des frais de structure | 13 820 099 |
| % de l'Actif net fin de période | 1,01% |
| Total des frais immobiliers | 1 271 461 |
| % de l'Actif net fin de période | 0,09% |
| Commission d'investissement | 504 000 |
| % du prix des immeubles acquis * | 0,61% |
| Autres frais d'acquisition | 2 936 136 |
| Total des frais d'acquisition | 3 440 136 |
| % du prix hors droits des immeubles acquis | 4,19% |
| 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 | 1 373 649 759 |
| Prix des immeubles acquis * | 82 044 746 |
| Prix des immeubles cédés * | - |

Au 31 décembre 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 13 820 K€ soit 1,01% TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 12 616 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 |
|-------------|---------------|-------------------------|
| | 103% | 113% |

Au 31 décembre 2018, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 20,1%, en progression de près de 7% lors du dernier trimestre, notamment grâce à la mise en place en octobre d'un nouveau financement bancaire adossé à l'actif « Heron Parc », acquis intégralement en fonds propres en 2016. Les caractéristiques principales de ce financement sont : une maturité de 7 ans, un remboursement intégral à l'issue de la durée du prêt et un taux d'intérêt fixe de 1,05%, faisant baisser le coût moyen de financement de l'OPCI à 1,31%.

Ce faisant, BNP Paribas Diversipierre a désormais atteint son niveau d'endettement immobilier cible.

SYNTHÈSE

| | 28/09/2018 | 15/10/2018 | 31/10/2018 | 15/11/2018 | 30/11/2018 | 14/12/2018 | 31/12/2018 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Actif net (€) | 1 259 473 728 | 1 264 845 561 | 1 295 619 610 | 1 315 476 468 | 1 341 563 907 | 1 360 670 851 | 1 373 649 759 |
| Nombre d'actions | 10 664 204 | 10 803 172 | 10 974 165 | 11 116 242 | 11 357 840 | 11 539 783 | 11 679 357 |
| Valeur Liquidative (€) | 118,10 | 117,08 | 118,06 | 118,33 | 118,11 | 117,91 | 117,61 |
| 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 ^{er} 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^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM