



# BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 29 mars 2019

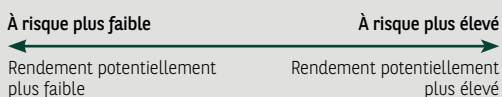
## INDICATEURS CLÉS AU 29/03/2019

Valeur liquidative (VL) :	<b>121,22€</b>
Prochaines valeurs liquidatives :	15/04/2019 30/04/2019
Dividendes versés depuis le 01/01/2019 :	-
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) :	1,28% TTC en 2018
Frais d'exploitation immobilière (évalués à 0,6% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années) :	0,18% TTC en 2018
Actif net :	<b>1 502,74 M€</b>
Nombre d'actifs immobiliers :	<b>22 actifs (dont 14 détenus à 100%) &amp; 1 participation non contrôlée</b>
Endettement financier (maximum prospectus : 40% de la valeur des actifs immobiliers) :	<b>18,3%</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.

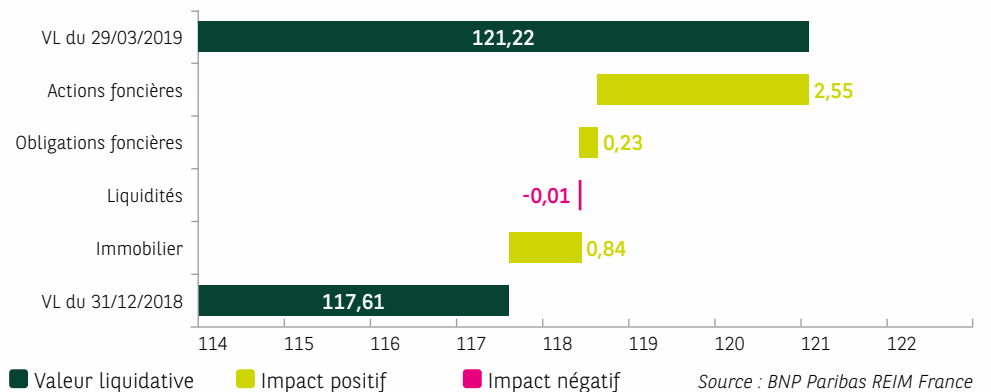


## ACTUALITÉ

Au 29 mars, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 121,22€ par action, et affiche une performance de +3,07% depuis le début de l'année (soit +3,61€/action).

Ce bon niveau de performance est notamment expliqué par la forte revalorisation des actions de foncières détenues par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre depuis le début de l'année, suite aux turbulences enregistrées sur les marchés financiers en fin d'année 2018.

### Contributions à l'évolution de la Valeur Liquidative sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019



Le premier trimestre 2019 a été dynamique pour BNP Paribas Diversipierre, avec près de 115 M€ d'investissements réalisés, dont 75% portant sur des actifs en immobilier «physique» et 25% portant sur des actifs «financiers». En effet, BNP Paribas Diversipierre a notamment finalisé, le 21 mars 2019, l'acquisition d'un immeuble de bureau à Dublin «The One Building», situé en plein centre-ville, dans le quartier appelé Dublin 2, pour un volume de l'ordre de 50 M€. L'immeuble est intégralement loué à un locataire de dimension internationale avec un bail long terme, et a reçu le prix du «Projet Design de l'année» en 2016, au KPMG Irish Independent Property Industry Excellence. Cette acquisition a été financée intégralement par fonds propres.

Pour rappel, BNP Paribas Diversipierre a réalisé l'acquisition en début d'année d'un immeuble de bureau à Francfort. À travers ces acquisitions, BNP Paribas Diversipierre renforce sa diversification géographique en portant le poids des actifs situés hors de France à 30% de la valeur globale de son patrimoine immobilier.

Par ailleurs, l'immeuble «Le Karré», situé au sein de la zone du Carré de Soie à Vault-en-Velin et acquis en VEFA (vente en état futur d'achèvement) en mars 2017 a été livré au cours du mois de mars 2019.

## SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 29 MARS 2019

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2019	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée sur 4 ans
	+25,36%	+3,07%	+3,07%	+1,44%	+0,60%	+4,41%

Performance calendaire	2014	2015	2016	2017	2018	Performance annualisée sur 4 ans 2015-2018
	+0,71%	+7,05%	+4,77%	+6,69%	+1,17%	+4,86%

La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

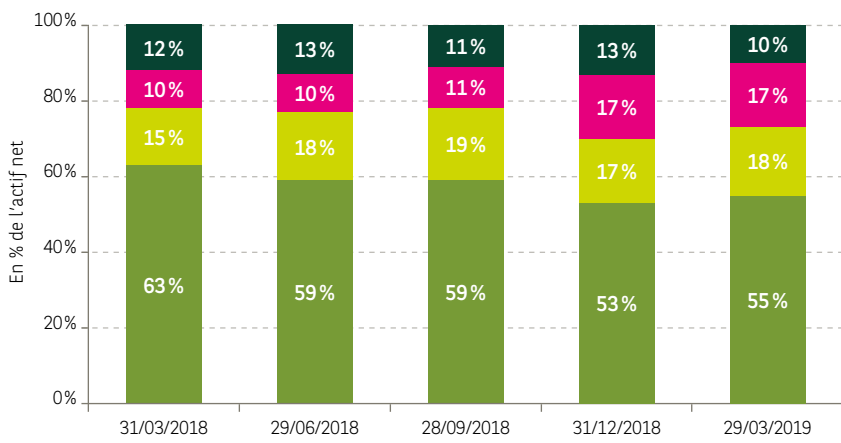
$$Performance = \frac{Valeur\ Liquidative\ Fin\ de\ période + Dividendes\ versés\ sur\ la\ période}{Valeur\ Liquidative\ début\ de\ période} - 1$$

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 29 MARS 2019

## Évolution de l'allocation dans le temps



Au 29 mars 2019, l'allocation a légèrement évolué par rapport à la situation en fin d'année 2018, pour se rapprocher de l'allocation « cible » du fonds, grâce notamment aux deux acquisitions immobilières réalisées lors du premier trimestre, ainsi qu'à un investissement de 30 M€ en faveur des actifs financiers (Actions et Obligations) de l'OPCI.

■ 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

	31/12/2018	29/03/2019	Entrées	Sorties
<b>a) Actifs à caractère immobilier</b>	<b>1 033 865 689,15</b>	<b>1 122 790 055,35</b>	<b>58 805 018,89</b>	<b>700 492,29</b>
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	380 396 913,35	382 556 963,13	1 000,00	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	234 506 580,92	273 357 173,16	10 494 653,21	700 492,29
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	60 478 222,00	60 082 580,50	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	358 483 972,88	406 793 338,56	48 309 365,68	-
<b>b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>243 716 896,23</b>	<b>267 769 260,72</b>	<b>22 277 288,55</b>	-
Dépôts à terme	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	243 716 896,23	267 769 260,72	22 277 288,55	-
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>4 168 728,37</b>	<b>3 837 315,33</b>	-	-
<b>d) Dépôts à vue</b>	<b>106 033 628,68</b>	<b>114 494 692,23</b>	-	-
<b>e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)</b>	<b>1 387 784 942,43</b>	<b>1 508 891 323,63</b>	-	-
<b>f) Passif</b>	<b>14 135 183,73</b>	<b>6 152 395,19</b>	-	-
<b>g) Valeur nette d'inventaire (g = e - f)</b>	<b>1 373 649 758,70</b>	<b>1 502 738 928,44</b>	-	-

Source : BNP Paribas REIM France

Les variations enregistrées pour les actifs financiers correspondent aux investissements réalisés 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

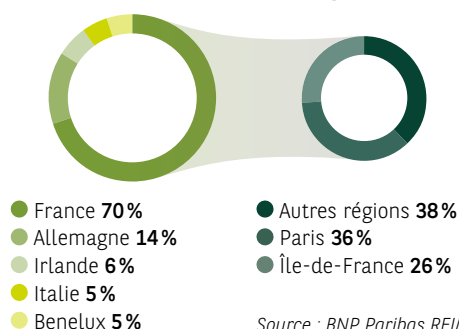
Au 29 mars 2019, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 22 actifs (dont 14 détenus à 100%) répartis en France et à l'international, et une participation non contrôlée.

BNP Paribas Diversipierre détient 73% d'actifs à prépondérance « bureaux », 13% d'actifs à prépondérance « commerces », 8% d'hôtellerie et 6% de résidentiel (en % de la valeur vénale totale).

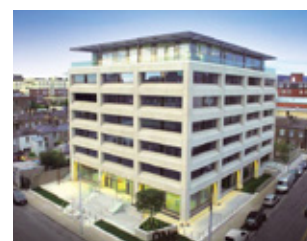
La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 29 mars 2019 atteint 1 004,5 M€. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a progressé de ca. 0,7% sur le trimestre.

Le taux d'occupation financier des actifs immobiliers de l'OPCI (hors VEFA et participation non contrôlée) s'élève à 97% au 29 mars 2019, tandis que la durée ferme résiduelle des baux se situe à 4,5 années.

### Répartition géographique des actifs au 29/03/2019 (en % de la valeur vénale totale)



Source : BNP Paribas REIM France



The One Building, Dublin  
 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 29/03/2019 (K€)*	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2019 (%)	Performance trimestrielle (%)
142	265 243 K€	+5,06%	+1,33%	+1,33%

Les obligations foncières affichent une performance de 1,33% sur le trimestre et une performance de 5,06% depuis la création du portefeuille obligataire.

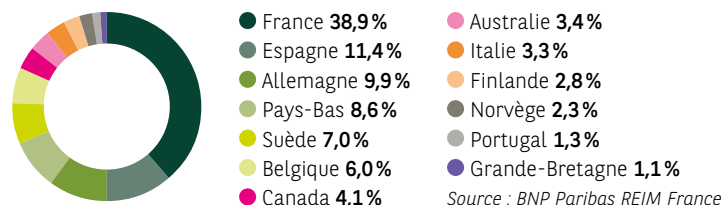
Au cours de ce trimestre, BNP Paribas Diversipierre a procédé à un renforcement du portefeuille obligations foncières, avec un investissement de 20,0 M€.

Au 29 mars 2019, la France est le plus gros contributeur, représentant 39% de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite l'Espagne avec 11% 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 29/03/2019 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
4,3	0,05%	AA+

### ► Actions de foncières cotées

Nombre de positions	Valeur au 29/03/2019 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2019 (%)	Performance trimestrielle (%)
19	273 357 K€	+47,61%	+12,98%	+12,98%

Les actions de foncières cotées affichent une performance de 12,98% sur le trimestre et une performance de 47,61% depuis la création du portefeuille actions.

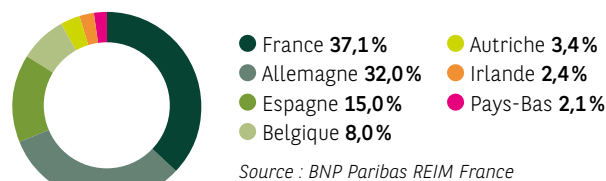
Au cours de ce trimestre, BNP Paribas Diversipierre a procédé à un renforcement du portefeuille actions de foncières, avec un investissement de 10,0 M€.

Au 29 mars 2019, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de Vonovia, Deutsche Wohnen, Gecina, Merlin Properties, et Klépierre. Leur pondération individuelle au sein de l'ensemble des actions de foncières détenues s'établit entre 14% et 8%.

La poche actions de l'OPCI permet également de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille: les titres de sociétés foncières non-françaises représentent 63% de l'encours détenu, tandis que les sociétés sélectionnées sont en majorité spécialisées dans d'autres classes d'actifs que le « bureau », et notamment le 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 29/03/2019 (En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



## ➤ LIQUIDITÉS

Au 29 mars 2019, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 127 554 671,02€, soit 8,49% de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidité de l'OPCI	29/06/2018	28/09/2018	31/12/2018	29/03/2019
<b>Instruments financiers à caractère liquide</b>	<b>4 629 222,09</b>	<b>6 765 665,29</b>	<b>9 626 156,16</b>	<b>9 222 663,46</b>
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	4 629 222,09	6 765 665,29	9 626 156,16	9 222 663,46
Instruments monétaires	-	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-	-	-
<b>Liquidités</b>	<b>132 817 674,84</b>	<b>110 026 688,32</b>	<b>110 202 357,05</b>	<b>118 332 007,56</b>
Dépôts à vue / avoirs bancaires	124 778 307,01	105 973 756,95	106 033 628,68	114 494 692,23
Dépôts à terme	-	-	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	8 039 367,83	4 052 931,37	4 168 728,37	3 837 315,33

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

€	29/03/2019
Honoraires de dépositaire	77 131
Honoraires de valorisateur	19 812
Honoraires de gérance	3 989 065
<b>Total des frais récurrents</b>	<b>4 086 008</b>
<b>% de l'Actif net fin de période</b>	<b>0,27%</b>
Autres charges de structure	481 256
<b>Total des frais de structure</b>	<b>4 567 265</b>
<b>% de l'Actif net fin de période</b>	<b>0,30%</b>
<b>Total des frais immobiliers</b>	<b>1 110 541</b>
<b>% de l'Actif net fin de période</b>	<b>0,07%</b>
Commission d'investissement	845 000
% du prix des immeubles acquis	1,00%
Autres frais d'acquisition	5 461 298
<b>Total des frais d'acquisition</b>	<b>6 306 298</b>
<b>% du prix hors droits des immeubles acquis</b>	<b>7,47%</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>1 502 738 928</b>
Prix des immeubles acquis	84 411 950
Prix des immeubles cédés	-

Au 29 mars 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 4 567 K€, soit 0,30% TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 3 989 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
	102%	112%

Au 29 mars 2019, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 18,3%, soit une variation de -2% lors du dernier trimestre, en raison de l'augmentation de la valorisation du portefeuille immobilier.

## SYNTHÈSE

	29/12/2017	29/03/2018	29/06/2018	28/09/2018	31/12/2018	29/03/2019
Actif net (€)	1 105 717 651	1 108 779 061	1 193 079 604	1 259 473 728	1 373 649 759	1 502 738 928
Nombre d'actions	9 395 350,12	9 437 421,03	10 139 793,69	10 664 204,28	11 679 356,85	12 396 512,37
Valeur Liquidative (€)	117,68	117,48	117,66	118,10	117,61	121,22
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)	1,11		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