



BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 28 juin 2019

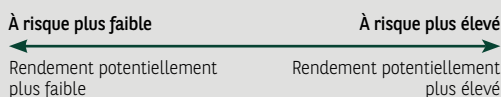
INDICATEURS CLÉS AU 28/06/2019

Valeur liquidative (VL) :	120,17 €
Prochaines valeurs liquidatives :	15/07/2019 31/07/2019
Dividendes versés depuis le 01/01/2019 :	1,45 €
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) :	1,28% 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 :	1 619,04 M€
Nombre d'actifs immobiliers : 23 actifs (dont 15 détenus à 100%) & 1 participation non contrôlée	
Endettement financier (maximum prospectus : 40% de la valeur des actifs immobiliers) :	17,9 %

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.



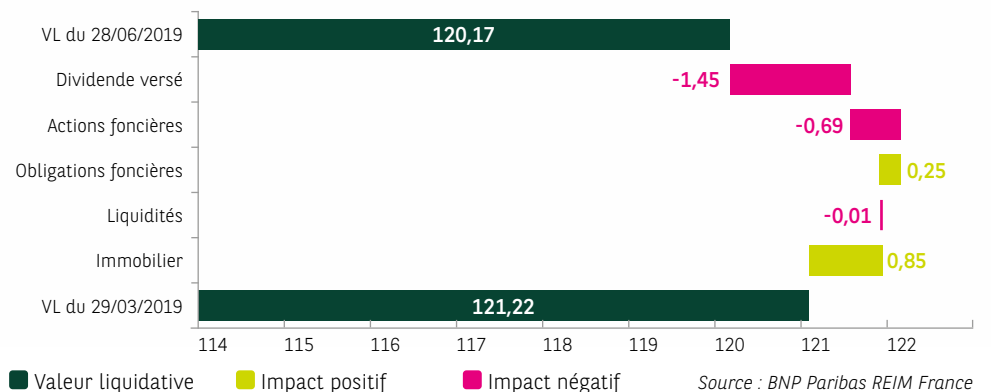
ACTUALITÉ

Au 28 juin, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 120,17€ par action, en baisse de -0,87% sur le trimestre (soit -1,05€/action), principalement en raison du détachement, au cours du deuxième trimestre 2019, d'un dividende au titre de l'exercice 2018 de 1,45€/action. Ce coupon a été distribué le 14 mai 2019.

À dividende réinvesti, la performance de BNPP Diversipierre au cours du deuxième trimestre 2019 s'établit à +0,33%, soit une performance (à dividende réinvesti) depuis le 1^{er} janvier 2019 de 3,41%.

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 +0,85€/action sur le trimestre.

Contributions à l'évolution de la Valeur Liquidative sur trimestre



Le 15 mai 2019, BNP Paribas Diversipierre a finalisé l'acquisition d'un immeuble de bureau en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) situé à 800 mètres de la gare Saint-Jean de Bordeaux et à proximité immédiate des transports en commun. L'actif bénéficie d'un excellent emplacement au cœur d'un projet mixte dans le quartier Bordeaux Euratlantique, et comprend 10 500 m² de bureaux, pour un volume de l'ordre de 40 M€.

La livraison de l'actif est prévue pour le troisième trimestre 2021.

Le 5 juin 2019, BNP Paribas Diversipierre a signé une promesse d'acquisition portant sur un actif de bureau en cours de restructuration situé à Bruxelles en Belgique, pour un volume de l'ordre de 45 M€, qui sera acquis intégralement en fonds propres une fois les travaux de rénovation finalisés.

Cette acquisition contribuera à accroître l'europanisation de son portefeuille.

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 28 JUIN 2019

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2019	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée sur 4 ans
	+25,76%	+3,41%	+0,33%	-0,05%	-0,12%	
Performance calendaire	2014	2015	2016	2017	2018	Performance annualisée sur 4 ans 2015-2018
	+0,71%	+7,05%	+4,77%	+6,69%	+1,17%	

La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

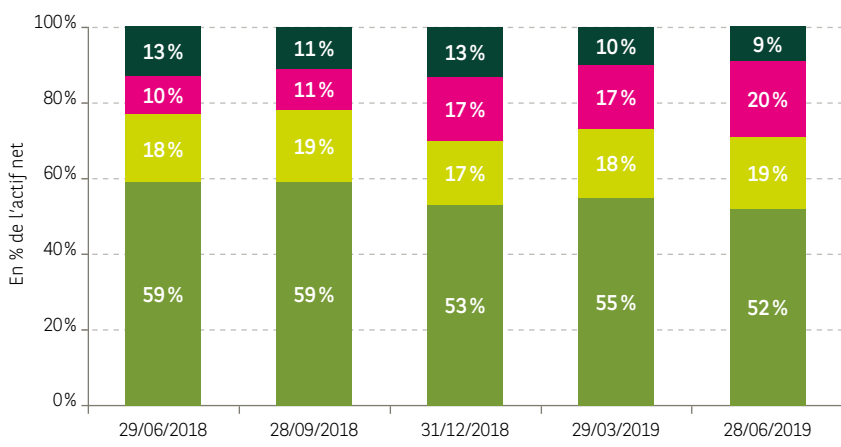
$$Performance = \frac{Valeur\ Liquidative\ Fin\ de\ période + Dividendes\ versés\ sur\ la\ période}{Valeur\ Liquidative\ début\ de\ période} - 1$$

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 28 JUIN 2019

Évolution de l'allocation dans le temps



Au 28 juin 2019, l'allocation a évolué par rapport à la fin du premier trimestre 2019, pour se rapprocher de l'allocation « cible » du fonds, grâce notamment aux 115 M€ d'investissements réalisés lors du deuxième trimestre 2019 en faveur des actifs financiers (Actions et Obligations).

L'allocation financière est donc équilibrée au 28 juin 2019, avec un poids similaire pour les Actions et les Obligations.

- 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

	29/03/2019	28/06/2019	Entrées	Sorties
a) Actifs à caractère immobilier	1 122 790 055,35	1 171 496 409,52	68 915 122,58	7 383 790,48
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	382 556 963,13	394 884 764,99	12 800 200,00	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	273 357 173,16	309 046 512,45	56 330 344,56	7 383 790,48
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	60 082 580,50	60 987 215,50	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	406 793 338,56	406 577 916,58	-215 421,98	-
b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers	267 769 260,72	326 135 241,86	57 010 462,22	316 236,86
Dépôts à terme	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	267 769 260,72	326 135 241,86	57 010 462,22	316 236,86
OPCVM et FIA	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
c) Créances locataires et autres créances d'exploitation	3 837 315,33	4 582 485,01		
d) Dépôts à vue	114 494 692,23	129 676 740,85		
e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)	1 508 891 323,63	1 631 890 877,24		
f) Passif	6 152 395,19	12 853 401,66		
g) Valeur nette d'inventaire (g = e - f)	1 502 738 928,44	1 619 037 475,58		

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

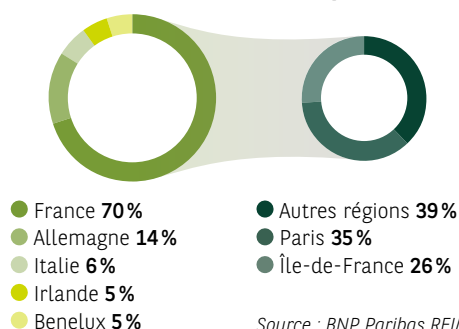
Au 28 juin 2019, BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de 23 actifs (dont 15 détenus à 100%) répartis en France et à l'international, et une participation non contrôlée.

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 28 juin 2019 atteint 1 015,7 M€. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a progressée 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 98,5% au 28 juin 2019, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 4,2 années.

Répartition géographique des actifs au 28/06/2019 (en % de la valeur vénale totale)



Source : BNP Paribas REIM France



Tribeca, Bordeaux - 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 28/06/2019 (K€)*	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2019 (%)	Performance trimestrielle (%)
152	326 065 K€	+ 6,44%	+2,66%	+1,31%

Les obligations foncières affichent une performance de 1,31% sur le trimestre et une performance de 6,44% depuis la création du portefeuille obligataire.

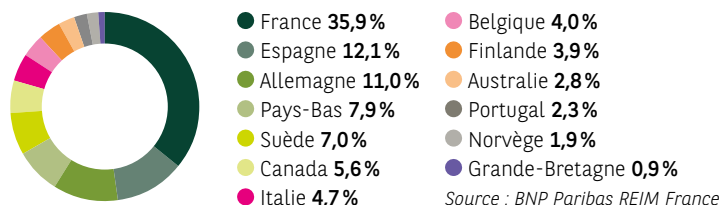
Au cours de ce trimestre, BNP Paribas Diversipierre a procédé à un renforcement du portefeuille obligations foncières, avec un investissement de 72,5 M€.

Au 28 juin 2019, la France est le plus gros contributeur, représentant 36% de la valorisation globale des obligations foncières. Viennent ensuite l'Espagne avec 12% et l'Allemagne avec 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 28/06/2019 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
4,13 ans	-0,16%	AA+

► Actions de foncières cotées

Nombre de positions	Valeur au 28/06/2019 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2019 (%)	Performance trimestrielle (%)
18	309 047 K€	+43,72%	+10,00%	-2,64%

Les actions de foncières cotées affichent une performance de -2,64% sur le trimestre et une performance de 43,72% depuis la création du portefeuille actions.

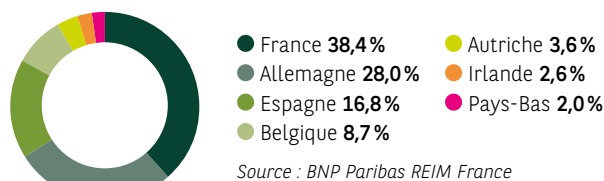
Au cours de ce trimestre, BNP Paribas Diversipierre a procédé à un renforcement du portefeuille actions de foncières, avec un investissement de 42,5 M€.

Au 28 juin 2019, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de Vonovia, Gecina, Merlin Properties, Deutsche Wohnen, et Immobiliaria Colonial. 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 38% 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.

Le portefeuille des actions de foncières de BNP Paribas Diversipierre n'est pas investi 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 28/06/2019 (En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



➤ LIQUIDITÉS

Au 28 Juin 2019, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 142 356 304,93€, soit 8,79% de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidité de l'OPCI	28/09/2018	31/12/2018	29/03/2019	28/06/2019
Instruments financiers à caractère liquide	6 765 665,29	9 626 156,16	9 222 663,46	8 097 079,07
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	6 765 665,29	9 626 156,16	9 222 663,46	8 097 079,07
Instruments monétaires	-	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-	-	-
Liquidités	110 026 688,32	110 202 357,05	118 332 007,56	134 259 225,86
Dépôts à vue / avoirs bancaires	105 973 756,95	106 033 628,68	114 494 692,23	129 676 740,85
Dépôts à terme	-	-	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	4 052 931,37	4 168 728,37	3 837 315,33	4 582 485,01

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

€	28/06/2019
Honoraires de dépositaire	167 927
Honoraires de valorisateur	59 620
Honoraires de gérance	8 451 965
Total des frais récurrents	8 679 511
% de l'Actif net fin de période	0,54%
Autres charges de structure	700 211
Total des frais de structure	9 379 722
% de l'Actif net fin de période	0,58%
Total des frais immobiliers	1 648 031,49
% de l'Actif net fin de période	0,10%
Commission d'investissement	1 241 519
% du prix des immeubles acquis	1,00%
Autres frais d'acquisition	6 523 032
Total des frais d'acquisition	7 764 551
% du prix hors droits des immeubles acquis	6,25%
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	1 619 037 476
Prix des immeubles acquis	124 151 895
Prix des immeubles cédés	-

Au 28 juin 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 9 380 K€ soit 0,58% TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 8 452 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
	101%	111%

Au 28 juin 2019, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 17,9%, soit une variation de -0,3% lors du dernier trimestre.

SYNTHÈSE

	29/03/2018	29/06/2018	28/09/2018	31/12/2018	29/03/2019	28/06/2019
Actif net (€)	1 108 779 061	1 193 079 604	1 259 473 728	1 373 649 759	1 502 738 928	1 619 037 476
Nombre d'actions	9 437 421,03	10 139 793,69	10 664 204,28	11 679 356,85	12 396 512,37	13 472 405,61
Valeur Liquidative (€)	117,48	117,66	118,10	117,61	121,22	120,17
Commission de souscription acquise au fonds	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

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