BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

OPCI ACTUALITÉ

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) : 1,28% 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 : **1 373,65 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 juridiqe : 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.

À risque plus faible — **À risque plus élevé**

Rendement potentiellement plus faible — Rendement potentiellement plus élevé

1 2 3 **4** 5 6 7

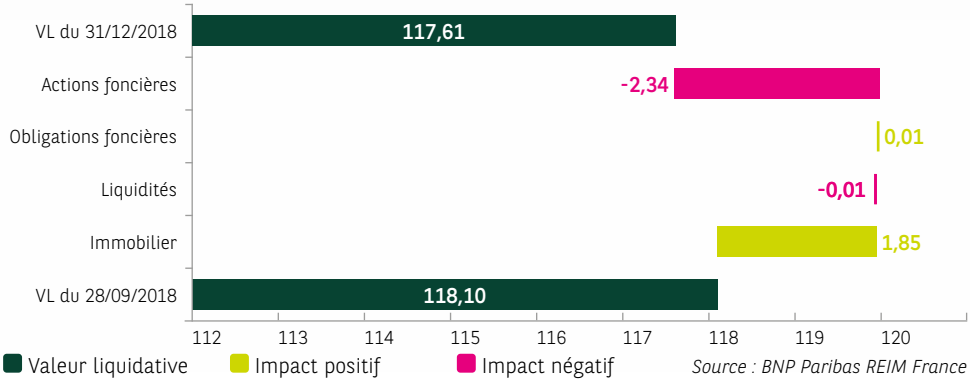
ACTUALITÉ

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 4ème trimestre



Source : BNP Paribas REIM France

Au cours du 4ème trimestre 2018, et à la suite de la livraison des travaux de restructuration opérés sur l'actif « Hoche » à Paris 8ème, 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			
					T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
	+0,71%	+7,05%	+4,77%	+6,69%	-0,17%	+1,39%	+0,37%	-0,41%

La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

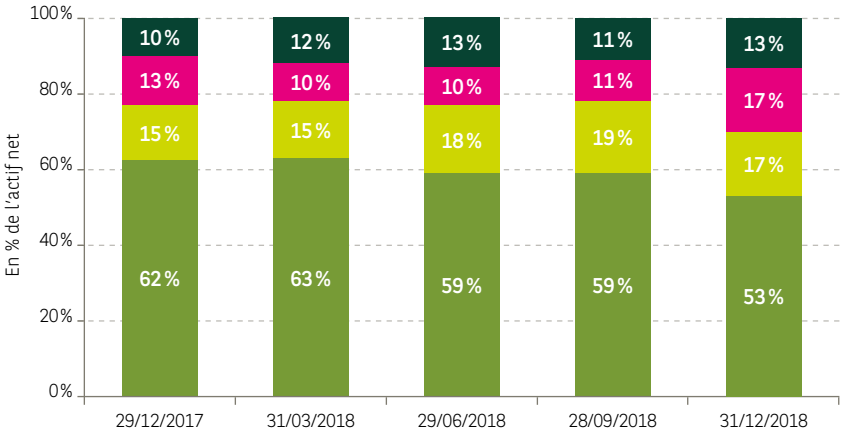
$$\text{Performance} = \frac{\text{Valeur Liquidative Fin de période + Dividendes versés sur la période}}{\text{Valeur Liquidative début de période}} - 1$$

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
La performance 2014 est calculée sur la période du 20 janvier au 31 décembre.

Retrouvez votre OPCI sur www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre

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 110 M€ 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)

- France **77%**
- Allemagne **12%**
- Italie **6%**
- Benelux **5%**
- Autres régions **38%**
- Paris **36%**
- Île-de-France **26%**

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.

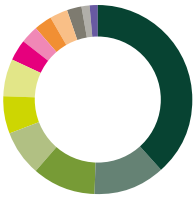
BNP Paribas Diversipierre a procédé à un renforcement du portefeuille obligations foncières, avec un investissement de 91,7 M€.

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)



- France **38,4%**
- Espagne **12,4%**
- Allemagne **10,7%**
- Pays-Bas **7,7%**
- Belgique **6,5%**
- Suède **6,3%**
- Canada **3,7%**
- Australie **3,1%**
- Finlande **3,1%**
- Italie **2,9%**
- Norvège **2,5%**
- Portugal **1,4%**
- Grande-Bretagne **1,3%**

Source : BNP Paribas REIM France

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.

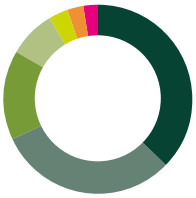
BNP Paribas Diversipierre a procédé à un léger renforcement du portefeuille actions de foncières, avec un investissement de 18,3 M€.

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)



- France **37,3%**
- Allemagne **30,9%**
- Espagne **15,4%**
- Belgique **8,0%**
- Autriche **3,3%**
- Irlande **2,6%**
- Pays-Bas **2,5%**

Source : BNP Paribas REIM France

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	244 271
Honoraires de valorisateur	136 666
Honoraires de gérance	13 793 006
Total des frais récurrents	**14 173 944**
% de l'Actif net fin de période	**1,03 %**
Autres charges de structure	1 244 247
Total des frais de structure	**15 418 190**
% de l'Actif net fin de période	**1,12 %**
Total des frais immobiliers	**2 122 855**
% de l'Actif net fin de période	**0,15 %**
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 15 418 K€ soit 1,12 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 13 793 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 1er 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 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM

Mise en page : Tintabule - février 2019

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change