BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

OPCI ACTUALITÉ

BNP Paribas Diversipierre

Document d'information périodique au 30 septembre 2019

INDICATEURS CLÉS AU 30/09/2019

Valeur liquidative (VL) : **123,81 €**

Prochaines valeurs liquidatives : *15/10/2019* *31/10/2019*

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 : **1 788,07 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 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

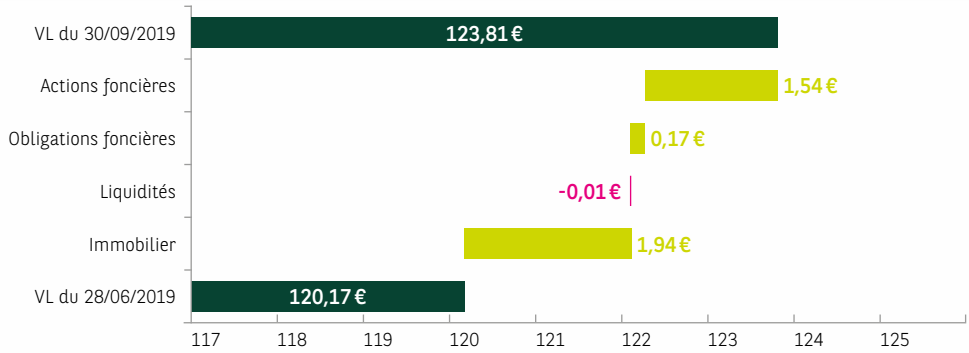
Au 30 septembre 2019, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 123,81 € par action, en hausse de + 3,03 % sur le trimestre (soit + 3,64 €/action).

À dividende réinvesti, la performance de BNPP Diversipierre depuis le 1er janvier 2019 est de + 6,50 %.

Cette hausse est principalement due à trois facteurs :

- les revenus générés par les immeubles du portefeuille,
- la croissance des valeurs d'expertises des immeubles (impact de + 1,94 €/action sur la valeur liquidative au 3T),
- la hausse de la valorisation du portefeuille d'actions de foncières détenues par BNPP Diversipierre en raison du rebond observé sur les marchés financiers depuis le début d'année.

Contributions à l'évolution de la Valeur Liquidative sur trimestre



Valeur liquidative — Impact positif — Impact négatif

Source : BNP Paribas REIM France

Le 4 juillet 2019, BNP Paribas Diversipierre a signé une promesse d'acquisition portant sur un hôtel en développement, situé à Vienne (Autriche), pour un volume de c. 35 M€. L'actif sera définitivement acquis une fois la livraison effectuée au dernier trimestre 2020.

Par ailleurs, au cours du mois de septembre 2019, BNP Paribas Diversipierre a signé deux promesses d'acquisitions portant sur :

- un actif mixte commerce/bureau, au coeur du quartier de l'Opéra (Paris), pour un volume de 130 M€.
- un actif de bureau à Cologne pour un volume de 160 M€, en partenariat avec deux investisseurs institutionnels. Diversipierre détiendra indirectement 45 % de cet actif lorsqu'il sera définitivement acquis, une fois la livraison effectuée au dernier trimestre 2020.

Ces trois futures acquisions permettront de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille immobilier de BNP Paribas Diversipierre.

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 30 SEPTEMBRE 2019

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2019	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL	Performance annualisée sur 4 ans
	+ 29,40 %	+ 6,50 %	+ 3,03 %	+ 1,76 %	+ 2,11 %	+ 5,39 %

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

La méthodologie de calcul de la performance est la suivante :

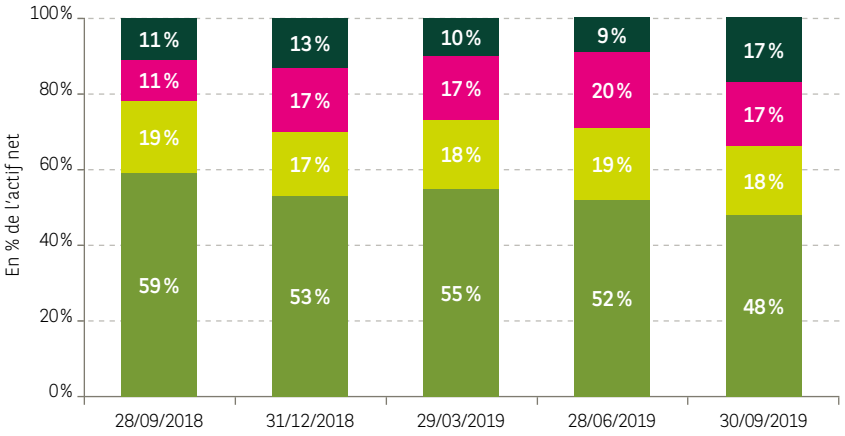
$$\text{Performance} = \frac{\text{Valeur Liquidative Fin de période + Dividendes versés sur la période}}{\text{Valeur Liquidative début de période}} - 1$$

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 30 SEPTEMBRE 2019

Évolution de l'allocation dans le temps



Source : BNP Paribas REIM France

Au 30 septembre 2019, et par rapport à la fin du deuxième trimestre, le poids des liquidités au sein de l'allocation financière de BNP Paribas Diversipierre a augmenté en prévision des acquisitions d'actifs immobiliers «physiques» prévues d'ici la fin de l'année 2019.

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

ÉTAT DU PATRIMOINE ET MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

	28/06/2019	30/09/2019	Entrées	Sorties
a) Actifs à caractère immobilier	**1 171 496 409,52**	**1 213 123 368,42**	**5 406 223,64**	**-**
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	394 884 764,99	414 008 538,39	-	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	309 046 512,45	327 069 654,31	-	-
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	60 987 215,50	60 061 035,50	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	406 577 916,58	411 984 140,22	5 406 223,64	-
b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**326 135 241,86**	**324 791 221,11**	**-**	**-**
Dépôts à terme	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	326 135 241,86	324 791 221,11	-	-
OPCVM et FIA	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
c) Créances locataires et autres créances d'exploitation	**4 582 485,01**	**9 569 659,07**		
d) Dépôts à vue	**129 676 740,85**	**255 847 942,01**		
e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)	**1 631 890 877,24**	**1 803 332 190,61**		
f) Passif	**12 853 401,66**	**15 265 909,76**		
g) Valeur nette d'inventaire (g = e - f)	**1 619 037 475,58**	**1 788 066 280,85**		

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

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

La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, au 30 septembre 2019 atteint 1 042,4 M€. A périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a progressée de c. 2,1 % sur le trimestre.

Le taux d'occupation financier des actifs immobiliers de l'OPCI (hors VEFA et participation non contrôlée) s'élève à 99,2 % au 30 septembre 2019, tandis que la durée ferme résiduelle se situe à 4,1 années.

Répartition géographique des actifs au 30/09/2019 (en % de la valeur vénale totale)

- France **71 %**
- Allemagne **14 %**
- Irlande **6 %**
- Italie **5 %**
- Benelux **4 %**

- Autres régions **38 %**
- Paris **35 %**
- Île-de-France **27 %**

Source : BNP Paribas REIM France

Grands Moulins, Pantin - Détenu indirectement à 48,2 %

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 30/09/2019 (K€)*	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2019 (%)	Performance trimestrielle (%)
145	324 791	+ 7,39 %	+ 3,58 %	+ 0,89 %

Les obligations foncières affichent une performance de + 0,89 % sur le trimestre et une performance de + 7,39 % depuis la création du portefeuille obligataire.

Au 30 septembre 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 30/09/2019 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)

- France **35,8 %**
- Espagne **12,4 %**
- Allemagne **11,2 %**
- Pays-Bas **7,5 %**
- Suède **7,1 %**
- Italie **6,0 %**
- Canada **5,6 %**
- Belgique **4,3 %**
- Portugal **3,2 %**
- Australie **2,8 %**
- Norvège **1,9 %**
- Finlande **1,4 %**
- Grande-Bretagne **0,9 %**

Source : BNP Paribas REIM France

Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
4,35 ans	- 0,33 %	AA+

Actions de foncières cotées

Nombre de positions	Valeur au 30/09/2019 (K€)	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2019 (%)	Performance trimestrielle (%)
17	327 070	+ 54,15 %	+ 17,99 %	+ 7,26 %

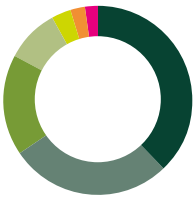
Les actions de foncières cotées affichent une performance de + 7,26 % sur le trimestre et une performance de + 54,15 % depuis la création du portefeuille actions.

Au 30 septembre 2019, le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de Vonovia, Gecina, Merlin Properties, Immobiliaria Colonial, et Deutsche Wohnen. 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.

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 30/09/2019 (En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



- France **37,9 %**
- Allemagne **27,6 %**
- Espagne **17,2 %**
- Belgique **9,3 %**
- Autriche **3,4 %**
- Irlande **2,5 %**
- Pays-Bas **2,0 %**

Source : BNP Paribas REIM France

LIQUIDITÉS

Au 30 septembre 2019, les actifs liquides détenus en direct par BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 294 538 924,53 €, soit 16,47 % de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidité de l'OPCI en €	31/12/2018	29/03/2019	28/06/2019	30/09/2019
Instruments financiers à caractère liquide	**1 634 489,66**	**4 629 222,09**	**8 097 079,07**	**29 121 323,45**
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	1 634 489,66	4 629 222,09	8 097 079,07	29 121 323,45
Instruments monétaires	-	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-	-	-
Liquidités	**109 975 809,52**	**132 817 674,84**	**134 259 225,86**	**265 417 601,08**
Dépôts à vue / avoirs bancaires	109 825 542,04	124 778 307,01	129 676 740,85	255 847 942,01
Dépôts à terme	-	-	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	150 267,48	8 039 367,83	4 582 485,01	9 569 659,07

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

en €	30/09/2019
Honoraires de dépositaire	311 167
Honoraires de valorisateur	100 835
Honoraires de gérance	13 322 983
Total des frais récurrents	**13 734 985**
% de l'Actif net fin de période	**0,77 %**
Autres charges de structure	999 247
Total des frais de structure	**14 734 232**
% de l'Actif net fin de période	**0,82 %**
Total des frais immobiliers	**2 239 584,33**
% de l'Actif net fin de période	**0,13 %**
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	**1 788 066 281**
Prix des immeubles acquis	124 151 895
Prix des immeubles cédés	-

Au 30 septembre 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 14,7 M€ soit 0,82 % TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 13,3 M€. 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
	95%	110%

Au 30 septembre 2019, le LTV (Loan to Value) immobilier se situe à 17,9 %, au même niveau qu'au 28 juin 2019.

SYNTHÈSE

	29/06/2018	28/09/2018	31/12/2018	29/03/2019	28/06/2019	30/09/2019
Actif net (€)	1 193 079 604	1 259 473 728	1 373 649 759	1 502 738 928	1 619 037 476	1 788 066 281
Nombre d'actions	10 139 793,69	10 664 204,28	11 679 356,85	12 396 512,37	13 472 405,61	14 441 410,98
Valeur Liquidative (€)	*117,66*	*118,10*	*117,61*	*121,22*	*120,17*	*123,81*
Commission de souscription acquise au fonds	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

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 - octobre 2019

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change