



INDICATEURS CLÉS

Valeur liquidative VL au 29/12/2017* : **117,68€**

Dividendes versés depuis le 01/01/2017 : **1,11€ par action**

Poids des actifs immobiliers : **62% de l'Actif Net**

Poids des actifs financiers : **28% de l'Actif Net**

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) : **1,25% TTC en 2017**

Frais d'exploitation immobilière (Évalués à 0,6% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années) : **0,11% TTC en 2017**

Actif net : **1 106,08 M€**

Nombre d'actifs immobiliers : **18 actifs (dont 10 détenus à 100%) & 1 participation non contrôlée**

Endettement financier (maximum prospectus : 40% de la valeur des actifs immobiliers) : **11,5%**

* Le document d'information périodique présente les données au 31 décembre 2017, sauf pour la VL communiquée, qui est la dernière VL publiée de l'année, soit au 29 décembre 2017. La performance de l'année s'établit en prenant en compte cette dernière VL publiée de l'année, établie au 29 décembre et qui s'élève à 117,68€.

INVESTMENT MANAGEMENT

OPCI ACTUALITÉ

BNP Paribas Diversipierre

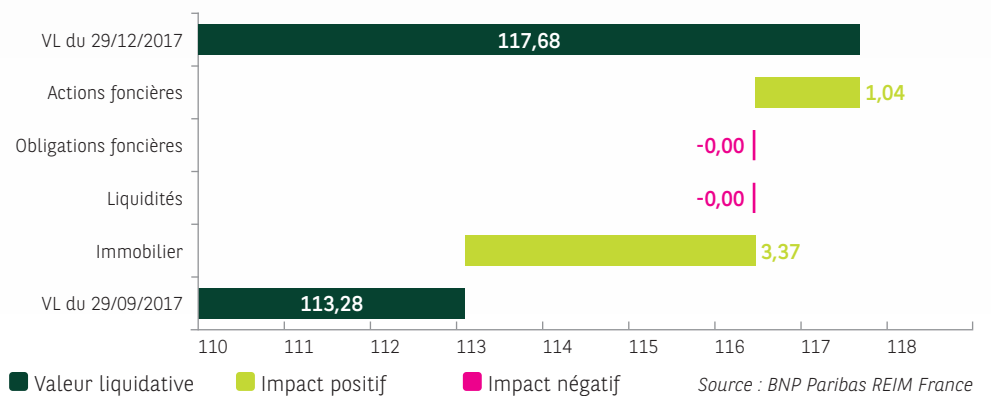
Document d'information périodique au 31 décembre 2017

ACTUALITÉ

Au 29 décembre 2017, la valeur liquidative de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 117,68€ par action, en hausse de +3,88% sur le trimestre, **soit une performance sur l'année 2017 de +6,69% (dividende réinvesti)**.

La hausse sur le trimestre est principalement due à l'exposition immobilière (impact de +3,37€/action au total).

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



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.

La progression du portefeuille immobilier s'explique par les acquisitions de fin d'année :

- le 6 décembre, 50% d'un fonds italien Concepto détenant **un actif de bureaux situé via Tortona, à Milan (Italie)**,
- le 22 décembre, 1/3 de l'immeuble « Horizon » sis à **Düsseldorf (Allemagne)**,
- le 22 décembre, une **participation non contrôlée** de 14,5% dans la société PowerHouse détenant un portefeuille résidentiel en France.

L'immeuble Horizon, dont le prix avait été déterminé en juillet 2016, au moment de la signature du contrat de vente, a vu sa valeur appréciée en fin d'année 2017 au moment de la livraison et de l'acquisition effective (+24 M€ au total soit +8 M€ au prorata de détention). C'est une des contributions positives à la hausse du portefeuille immobilier.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

SYNTHÈSE DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2017

Performance glissante	Depuis l'origine	Depuis le 01/01/2017	Dernier trimestre	Dernier mois	Dernière VL
	20,37%	6,69%	3,88%	3,27%	2,91%

Performance calendaire	2014	2015	2016	4 derniers trimestres civils			
				T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
	+0,71%	+7,05%	+4,77%	+0,29%	+1,39%	+1,05%	+3,88%

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.

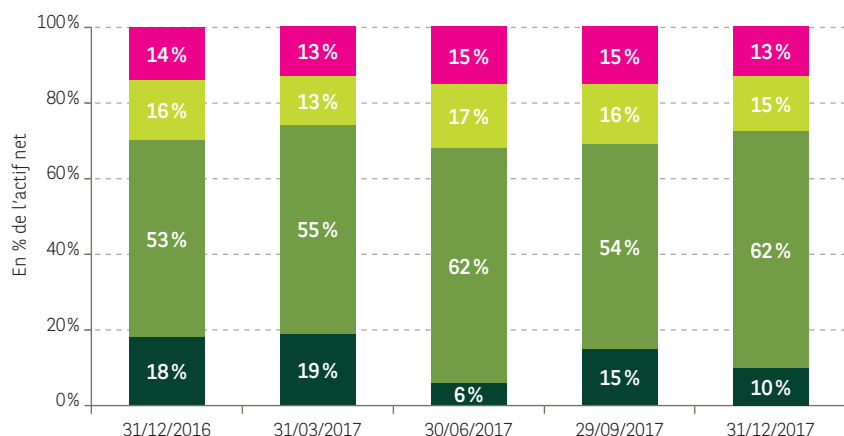
La performance 2014 est calculée sur la période du 20 janvier au 31 décembre.

À risque plus faible → À risque plus élevé

Rendement potentiellement plus faible ← Rendement potentiellement plus élevé

COMPOSITION DE L'ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2017

Évolution de l'allocation dans le temps



Source : BNP Paribas REIM France

Au 31 décembre 2017, les trois acquisitions immobilières effectuées au cours du 4^{ème} trimestre ont pour conséquence une surpondération immobilière à fin d'année (62% vs 55% cible) et une baisse du poids des liquidités.

Afin de poursuivre le développement de son patrimoine, BNP Paribas Diversipierre étudie actuellement d'autres opportunités d'investissement en France et en Europe.

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

ÉTAT DU PATRIMOINE ET MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

	29/09/2017	31/12/2017	Entrées	Sorties
a) Actifs à caractère immobilier	793 633 513,36	883 559 462,62	61 805 609,47	2 212 491,94
Immeubles construits, en cours de rénovation ou acquis en vue de la location	-	-	-	-
Parts de sociétés à prépondérance immobilière	159 150 384,46	218 373 038,02	59 222 653,56	-
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	157 950 754,58	167 549 075,28	2 667 397,54	2 212 491,94
Parts ou actions d'OPCI ou assimilés	60 000 000,00	59 258 959,00	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	416 532 374,32	438 378 390,32	21 846 016,00	-
b) Dépôts et instruments financiers non immobiliers	150 523 977,43	147 131 598,12	12 356 917,68	15 591 894,31
Dépôts à terme	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-	-
Obligations / TCN / Valeurs assimilées	150 523 977,43	147 131 598,12	2 999 429,78	5 842 505,57
OPCVM et FIA	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-	-
IFT	-	-	-	-
IFT - Liquidités	-	-	-	-
Opérations de cessions	-	-	-	-
c) Créances locataires et autres créances d'exploitation	137 800,08	124 015,48		
d) Dépôts à vue	41 599 671,22	80 561 080,75		
e) Total des actifs détenus par l'OPCI (e = a + b + c + d)	985 894 962,09	1 111 376 156,97		
f) Passif	7 476 238,09	5 295 545,81		
g) Valeur nette d'inventaire (g = e - f)	978 418 724,00	1 106 080 611,16		

Source : BNP Paribas REIM France

L'IMMOBILIER

Le 4^{ème} trimestre 2017 marque l'euphorisation du portefeuille immobilier physique en raison des 2 acquisitions :

- l'actif de bureaux « Tortona » situé à Milan (Italie), détenu à 50%. Il bénéficie d'un emplacement de qualité et se situe au sein d'un des quartiers milanais connaissant une très forte mutation depuis une dizaine d'année, attirant de nombreuses entreprises du secteur de la « mode » et du « design ». Il est entièrement loué à Deloitte jusqu'en 2026.
- l'immeuble « Horizon » sis à Düsseldorf (Allemagne), détenu à 1/3, siège social de L'Oréal en Allemagne. Il totalise une surface de plus de 22 000 m² sur 15 étages, agrémenté de nombreuses terrasses, offre une vue panoramique sur la ville et développera un excellent niveau de prestations à l'occupant.

Par ailleurs, l'OPCI a acquis une participation non contrôlée de 14,5% dans la société PowerHouse détenant un portefeuille résidentiel en France, loué à EDF.

BNP Paribas Diversipierre détient donc un portefeuille constitué de 18 actifs répartis en France et à l'international (dont 10 détenus à 100%) et une participation non contrôlée.

BNP Paribas Diversipierre détient 74% d'actifs à prépondérance « bureaux », 17% d'actifs à prépondérance « commerces », 6% de résidentiel et 3% d'hôtellerie (en % de la valeur vénale totale).

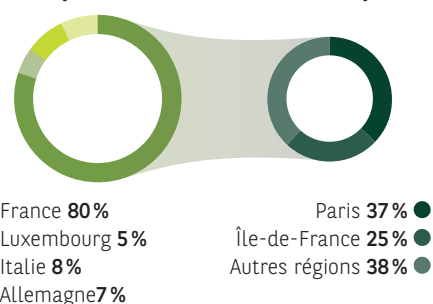
La valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits et frais, à fin décembre atteint 777,2 M€. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier a progressé de +2,9% sur le trimestre.

Le taux d'occupation financier des actifs immobiliers de l'OPCI (hors VEFA et participation non contrôlée) s'élève à 91,9% à fin décembre 2017.



Horizon
Düsseldorf
(Allemagne)

Répartition géographique des actifs au 31/12/2017 (en % de la valeur vénale totale)



Source : BNP Paribas REIM France

➤ 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 31/12/2017 (K€)*	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2017 (%)	Performance trimestrielle (%)
126	147 132 K€	3,71%	0,61%	0,24%

Les obligations foncières affichent une performance de +0,24% sur le trimestre et une performance de +3,71% depuis sa création.

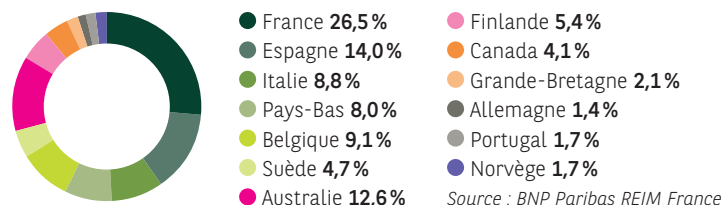
BNP Paribas Diversipierre a allégé ce trimestre, par prudence, ses positions sur les obligations émises par des banques espagnoles, en raison des élections en Catalogne.

Au 31 décembre 2017, la France reste le plus gros contributeur, elle représente 26,5% des obligations foncières, l'Espagne 14,0% et l'Australie 12,6%.

Ces obligations incluent moins de 3% de titres émis par un émetteur du Royaume-Uni.

Par ailleurs, tous les titres d'obligations foncières sont libellés en Euros, donc sans risque de change.

Ventilation des obligations foncières par pays au 31/12/2017 (En % de la valeur de l'ensemble des obligations foncières - hors liquidités)



Duration	Rendement à l'échéance	Rating Moyen
3,91	0,14%	AA+

► Actions de sociétés foncières

Nombre de positions	Valeur au 31/12/2017 (K€)*	Performance depuis sa création (%)	Performance depuis le 01/01/2017 (%)	Performance trimestrielle (%)
23	167 549 K€	44,22%	17,49%	6,23%

Les actions de foncières cotées affichent une performance de +6,23% sur le trimestre et une performance de +44,22% depuis sa création.

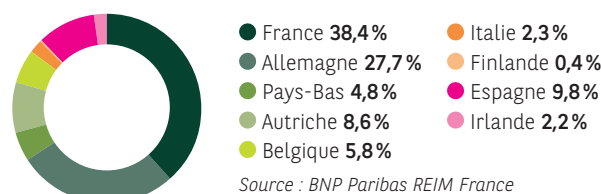
Les expositions à Klépierre, Gecina et Deutsche Wohnen ont notamment été renforcées sur le trimestre.

Le top 5 des actions de foncières détenues est constitué, dans l'ordre décroissant, de 2 foncières allemandes Vonovia et Deutsche Wohnen ainsi que de 3 françaises Gecina, Unibail Rodamco et Klépierre. Leurs pondérations respectives au sein de l'ensemble des actions de foncières s'établissent entre 13% et 8%.

L'exposition à la France reste globalement stable à ca. 38% de l'ensemble.

Les actions de foncières de BNP Paribas Diversipierre ne sont pas investies sur des valeurs du Royaume-Uni. Des titres d'autres nationalités peuvent toutefois être investis de façon résiduelle et marginale au Royaume-Uni.

Ventilation des Actions de Sociétés Foncières par pays au 31/12/2017 (En % de la valeur de l'ensemble des actions de foncières - hors liquidités)



➤ LIQUIDITÉS

Au 31 décembre 2017, les actifs liquides détenus en direct par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre représentent un total de 88 128 366€, soit 8,0% de l'actif net, alloués comme suit :

Liquidité de l'OPCI	31/03/2017	30/06/2017	29/09/2017	31/12/2017
Instruments financiers à caractère liquide	12 237 261,03	20 627 030,91	6 750 359,63	7 443 269,30
Obligations souveraines ou ayant une maturité inférieure à 397 jours	10 926 059,02	20 627 030,91	6 750 359,63	7 443 269,30
Instruments monétaires	-	-	-	-
Bons du trésors	-	-	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-	-	-
Liquidités	121 294 848,81	33 638 822,22	41 737 471,30	80 685 096,23
Dépôts à vue / avoirs bancaires	121 184 700,55	33 333 410,24	41 599 671,22	80 561 080,75
Dépôts à terme	-	-	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	110 148,26	305 411,98	137 800,08	124 015,48

N.B. 1 : Les montants des obligations souveraines ou de maturité inférieure à 397 jours ne tiennent dorénavant pas compte des contrats à terme et sont mis à jour en ce sens, soit une légère différence par rapport à précédemment. Ces contrats à terme ne sont pas significatifs dans le calcul de la part des liquidités.

N.B.2 : Les liquidités indiquées en page 2 (en %) sont plus élevées car incluent des liquidités sous-jacentes, contrairement au ratio réglementaire de 8,0%.

* Hors liquidités afférentes à ces portefeuilles.

FRAIS ACQUITTÉS

Tableau des frais €	31/03/2017	30/06/2017	29/09/2017	31/12/2017
Honoraires de dépositaire	33 949	76 300	122 372	174 994
Honoraires de valorisateur	25 857	57 760	86 510	118 882
Honoraires de gérance	2 014 181	4 423 750	7 057 023	10 162 391
Total des frais récurrents	2 073 987	4 557 811	7 265 905	10 456 267
% de l'Actif net fin de période	0,26%	0,50%	0,74%	0,95%
Autres charges de structure	68 920	195 236	344 777	770 498
Total des frais de structure	2 142 907	4 753 047	7 610 682	11 226 765
% de l'Actif net fin de période	0,26%	0,53%	0,78%	1,02%
Total des frais immobiliers	121 796	315 566	571 274	944 908
% de l'Actif net fin de période	0,02%	0,03%	0,06%	0,09%
Commission d'investissement	960 675	1 460 097	1 460 097	2 260 350
% du prix des immeubles acquis*	1,02%	0,57%	0,57%	0,55%
Autres frais d'acquisition	1 339 134	3 844 714	3 844 714	8 091 786
Total des frais d'acquisition	2 299 809	5 304 811	5 304 811	10 352 135
% du prix hors droits des immeubles acquis	2,44%	2,08%	2,08%	2,52%
Commission d'arbitrage	-	-	179 100	179 100
% du prix des immeubles cédés *	-	-	1,00%	1,00%
Autres frais de cession	-	-	90 000	90 000
Total des frais de cession	-	-	269 100	269 100
% du prix hors droits des immeubles cédés			1,50%	1,50%
Actif Net	809 062 603	904 699 813	978 418 724	1 106 080 611
Prix des immeubles acquis *	94 376 379	255 597 619	255 597 619	410 194 164
Prix des immeubles cédés *	-	-	18 000 000	18 000 000

Au 31 décembre 2017, 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 11 227 K€ soit 1,02% TTC de l'actif net à date.

La rémunération de la gérance y participe à hauteur de 10 162 K€. Le solde est constitué des frais de dépositaire et de valorisateur.

Les charges immobilières sont constituées d'honoraires de travaux, de taxes immobilières et de charges non récupérables.

Cet état fait apparaître (i) les frais d'acquisition directement supportés par la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre, ainsi que par ses sociétés filiales, le cas échéant au prorata de leur détention (17,1% pour la SAS Issy Bords de Seine 2, 38,2% pour EPL, 50% pour Concepto, 33% pour Horizon et 14,5% pour PowerHouse) (ii) les charges de structure et immobilières directement supportées par la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre, ainsi que par ses sociétés filiales, excepté PowerHouse car non contrôlée et Horizon pour les quelques jours de détention du 22 décembre au 31 décembre 2017.

Changement de méthode vs précédentes notes trimestrielles:

N.B. 1 - Les frais sont exprimés TTC lorsque la TVA est non récupérable.

N.B. 2 - Certains frais sont regroupés vs précédents DIPs (les autres charges de structure prennent en compte les frais d'expertise et les frais CAC notamment).

N.B. 3 - Les colonnes précédentes sont donc modifiées en conséquence (mêmes totaux malgré ventilation différente).

* Hors droits et (i) en valeur à 100% pour les VEFA (ii) PowerHouse valorisé à son ANR + compte courant associé accordé par l'OPCI.

ENDETTEMENT FINANCIER

Levier AIFM	Méthode Brute	Méthode de l'engagement
	98%	108%

SYNTHÈSE

	31/03/2017	30/06/2017	29/09/2017	29/12/2017	31/12/2017
Actif net (€)	809 062 603	904 699 813	978 418 724	1 105 717 651	1 106 080 611
Nombre d'actions	7 245 700	8 070 071	8 636 657	9 395 350	9 396 670
Valeur Liquidative (€)	111,66	112,10	113,28	117,68	VL technique
Commission de souscription acquise au fonds	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%	2,95%
Dividendes payés depuis le 1 ^{er} janvier (€/action)	-	1,11	1,11	1,11	1,11

La valeur liquidative technique du 31/12 est de 117,70€ et correspond à l'actif net du 31/12 rapporté au nombre de parts du 31/12. Ce n'est pas une valeur publiée. La valeur liquidative publiée est bien de 117,68€ au 29/12.

N.B. Le commissaire aux comptes intervient pour certifier l'exactitude de l'information périodique au 30 juin et dans le cadre de la certification des comptes annuels au 31 décembre.

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change