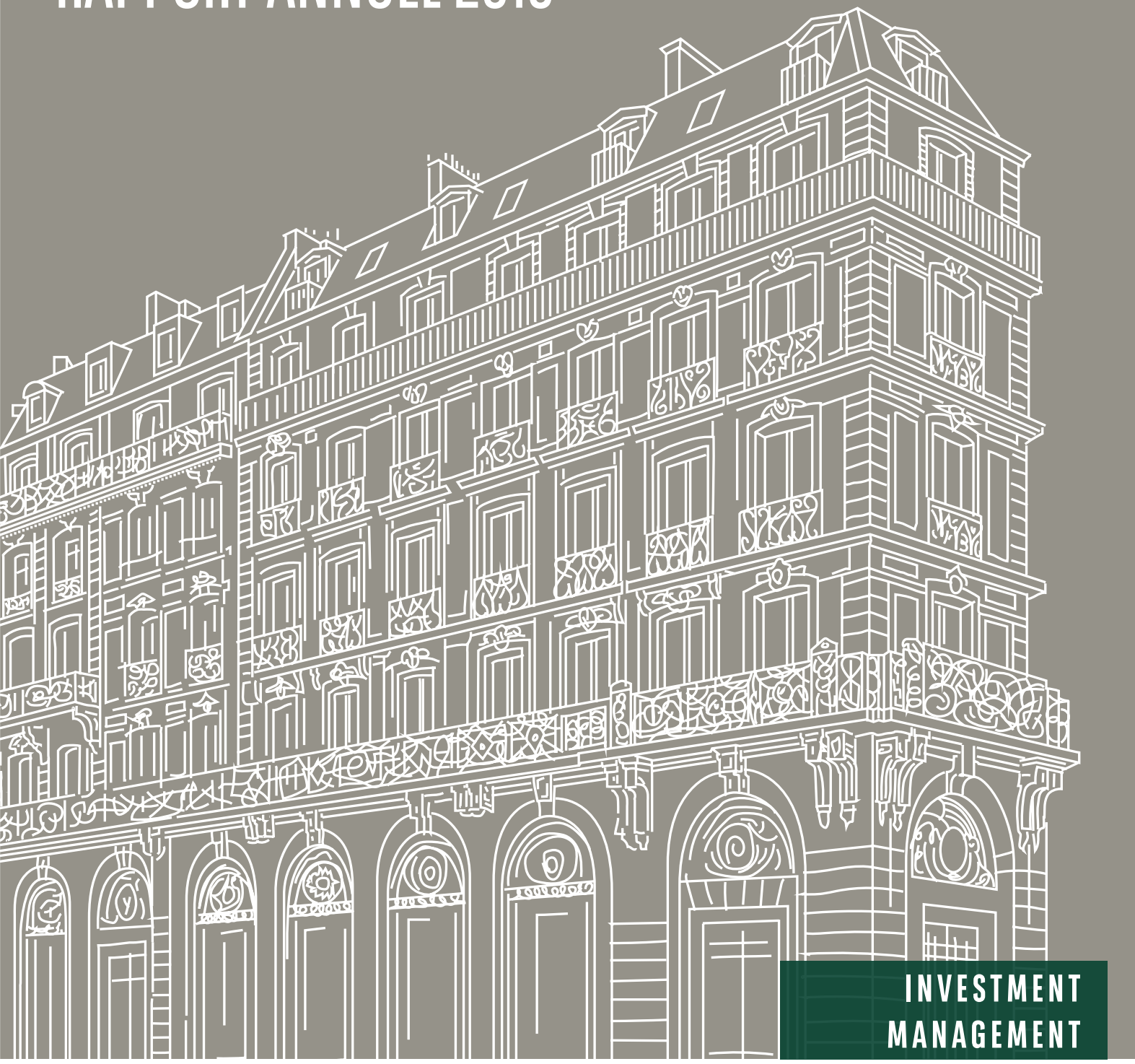
OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE

RAPPORT ANNUEL 2019



INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

SOMMAIRE

I. LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION 4

II. LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 6

III. ÉDITORIAL 8

IV. L'OPCI EN BREF 9

V. POINT MARCHÉS 10

VI. LE RAPPORT DE GESTION 2019 16

VII. LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE 34

VIII. LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES 37

IX. LES COMPTES ANNUELS 2019 40

X. LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 56

XI. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 MAI 2020 59

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

SOCIÉTÉ ANONYME À DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE AU CAPITAL DE 4 309 200,00 EUROS
SIÈGE SOCIAL : 167 QUAI DE LA BATAILLE DE STALINGRAD - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX. RCS NANTERRE N° 300 794 278
AGRÉMENT AMF N° GP-07000031 EN DATE DU 1ER JUILLET 2007
AGRÉMENT AIFM EN DATE DU 15 AVRIL 2014 AU TITRE DE LA DIRECTIVE 2011/61/UE
CONFORMÉMENT À LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR, LA SOCIÉTÉ DE GESTION ADHÈRE À DEUX ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES, L'ASPIM ET L'AFG

LE DIRECTOIRE *(de gauche à droite)*

Guillaume DELATTRE
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire
Directeur du Fund Management

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

Cyril de FRANCQUEVILLE
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising et du Développement et du Marketing

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Frédéric JANBON,** CEO de BNP Paribas Asset Management

Vice-président
- **Nathalie CHARLES,** Deputy CEO - Global Head of Investment Management de BNP Paribas Real Estate

Membres
- **Sylvie FOSSEUX-FREVILLE,** Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal
- **Guillaume BRATEAU,** Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- **Cardif Assurance Vie, représentée par Nathalie ROBIN**, Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif
- **Claire ROBOREL de CLIMENS,** Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management IFS Offering

L'OPCI

BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE

ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF EN IMMOBILIER (OPCI) GRAND PUBLIC, OUVERT À DES INVESTISSEURS NON PROFESSIONNELS
SOCIÉTÉ DE PLACEMENT À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE À CAPITAL VARIABLE (SPPICAV) CONSTITUÉE SOUS LA FORME D'UNE SA À CONSEIL D'ADMINISTRATION
SIÈGE SOCIAL : 167, QUAI DE LA BATAILLE DE STALINGRAD – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
NUMÉRO D'IMMATRICULATION AU RCS : 800 122 715 RCS NANTERRE
AGRÉMENT AMF : N° SPI20130020 EN DATE DU 26 JUILLET 2013
CODE ISIN : FR0011513563

DIRECTEUR GÉNÉRAL

- **BNP PARIBAS REIM France, représentée par Sigrid DUHAMEL, représentant permanent**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président
- **Sigrid DUHAMEL**

Membres
- **CARDIF ASSURANCE VIE, dont le représentant permanent est Nathalie ROBIN**
- **CARDIMMO, dont le représentant permanent est Alessandro DI CINO**

COMMISSAIRE AUX COMPTES

La SPPICAV BNP Paribas Diversipierre ainsi que ses filiales, la SAS Diversipierre DVP1, la SAS Issy Bord de Seine 2, la SAS DVP HERON, la SAS Le Magellan, la SCI DVP Hoche, la SAS DVP Green Clover, la SAS DVP European Channel, la SAS DVP Haussmann ont confié la certification de leurs comptes annuels au cabinet KPMG SA - Tour Eqho - 2, avenue Gambetta - 92066 Paris-La Défense Cedex.

EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

Les évaluateurs immobiliers de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre sont les sociétés Cushman & Wakefield Valuation France et CBRE Valuation France.
Cushman & Wakefield a souscrit une police d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de RCP AXA/XL Insurance Compagny SE contrat n°FR00012798E019A.
CBRE Valuation France a souscrit une police d'assurance responsabilité civile auprès d'AON sous le numéro PSDEF1800562.

GESTION FINANCIÈRE PAR DÉLÉGATION

BNP Paribas Asset Management assure la gestion de la poche financière de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre, ainsi que de ses liquidités à l'exception de ses liquidités courantes nécessaires à l'activité.

BANQUE DÉPOSITAIRE

BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES
9, rue du Débarcadère - 93761 Pantin Cedex.
Siège social : 3, rue d'Antin - 75002 Paris.

LE RAPPORT
SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

DATES DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, le conseil d'administration de la SPPICAV s'est réuni les 24 janvier, 8 mars, 15 mai, 18 septembre, 06 novembre et le 06 décembre.

DIRECTION GÉNÉRALE

La direction générale de la SPPICAV est assurée par la société de gestion, BNP Paribas REIM France, par l'intermédiaire d'un représentant permanent désigné à cet effet.
Madame Sigrid DUHAMEL est le représentant permanent de la société de gestion au sein de BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE.

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS
EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DURANT L'EXERCICE

Au 31 décembre 2019, le conseil d'administration de la SPPICAV était composé des membres suivants :

Sigrid DUHAMEL, président du conseil d'administration, administrateur	
Président du directoire	BNP PARIBAS REIM FRANCE (SA à Directoire et conseil de surveillance)
Président du conseil d'administration, administrateur	BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA à conseil d'administration) TECHNICAL PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SA à conseil d'administration)
Administrateur indépendant, membre des comités stratégique et d'audit	CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES DE LA MÉDITERRANÉE – CNIM (SA à conseil d'administration) COVIVIO – FDR (SA à conseil d'administration)
Administrateur, membre du comité exécutif	BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SPA (SA)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et directeur général	HEALTH PROPERTY FUND 1 (SPPICAV SA à conseil d'administration) BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA à conseil d'administration)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et président	C SANTÉ (SPPICAV SAS) DELTA LOISIRS EVASION (SPPICAV SAS) FRANCE I (SPPICAV SAS) HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SAS) K MONTIGNY (SPPICAV SAS) MF SANTÉ (SPPICAV SAS) NEIF II FRANCE (SPPICAV SAS) PARIS ESTATE PORTOFOLIO (SPPICAV SAS) PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (SPPICAV SAS) RESIDENTIAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV SAS) SHOPPING PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SAS) SHOPPING PROPERTY FUND 3 (SPPICAV SAS) VREF FRENCH REAL ESTATE (SPPICAV SAS)

Nathalie ROBIN, représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur	
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	COVIVIO HOTELS SCA (anciennement FONCIERE DES MURS (SCA))
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité d'audit	COVIVIO HOTELS SCA (anciennement FONCIERE DES MURS (SCA))
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	COVIVIO IMMOBILIER (SE) (anciennement IMMEO)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	BNP PARIBAS REIM FRANCE (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	OPERA RENDEMENT (SCPI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	FRANCE INVESTIPIERRE (SCPI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	PRIMONIAL CAPIMMO (SCI)

Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	DAUCHEZ (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d'administration	AEW IMMOCOMMERCIAL (SPPICAV)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	CFH (SCA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	PLACEMENT CILOGER 3 (SCPI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, mandat de censeur	BNP PARIBAS REPM FRANCE (SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	FLI (SCI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d'administration	CARMILA (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité de surveillance	CERTIVIA 2 (SICAV)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité de supervision	ICADE SANTE (SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	PREIM HEALTHCARE (SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	ACCES VALEUR PIERRE (SCPI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d'administration	FREY (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d'investissement	FREY (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité d'audit	FREY (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité de surveillance	HEMISPHERE (SCI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité de surveillance	PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (SPPICAV SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité de surveillance	PWH (SPPICAV SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d'administration	POWERHOUSE HABITAT (SAS)
Représentant permanent de CARDIMMO, membre du conseil d'administration	ICADE HEALTHCARE EUROPE (SPPICAV SAS)
Représentant permanent de CARDIMMO, membre du conseil d'administration	HIGH STREET RETAIL (SPPICAV SAS)
Président du comité stratégique et d'investissement	CARMILA (SA)
Membre du conseil d'investissement	BATIPART PARTICIPATION
Membre du conseil consultatif	FLI 2 (OPPCI)
Membre du comité des associés	SECAR (Société Civile pour l'Étude et l'Aménagement du Centre d'Affaires Régional de Rungis)
Alessandro DI CINO, représentant permanent de CARDIMMO, administrateur	
Représentant permanent de BNP PARIBAS CARDIF, membre du conseil de surveillance CFH	CFH (SA)
Représentant permanent CARDIF ASSURANCE RISQUES DIVERS, membre du conseil de surveillance	OPERA RENDEMENT (SCPI)
Représentant permanent de BNP Paribas REIM Luxembourg, membre du conseil consultatif	FLI 2 (OPPCI)

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aucune convention réglementée n'a été conclue par BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE au cours de l'exercice 2019.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ

En 2019, il n'existe aucune délégation en cours de validité accordée par l'assemblée générale des actionnaires pour les augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce.

Éditorial

Alexis Robert,
Fund Manager
BNP Paribas Diversipierre

L'année 2019 fut une année exceptionnelle pour votre **OPCI BNP Paribas Diversipierre**, sur le plan des investissements avec près de 650 millions d'euros de transactions réalisées en immobilier physique et en titres financiers, ainsi que sur le plan de la collecte avec près de 500 millions d'euros de souscriptions nettes enregistrées au cours de l'année, permettant au fonds d'atteindre une capitalisation de près de 2 milliards d'euros.

Cette année particulièrement dynamique a été marquée par une performance annuelle record (à dividende réinvesti) de 8,87 %, lui permettant d'afficher une performance annualisée sur 5 ans de 5,59 % (à dividendes réinvestis).

L'exercice 2019 a ainsi permis de poursuivre la stratégie de gestion de BNP Paribas Diversipierre en renforçant la diversification du produit avec désormais 39 % de son patrimoine immobilier situé hors de France et de nouveaux pays investis au cours de l'année - Irlande, Belgique, Portugal - ainsi qu'en finalisant des acquisitions d'actifs emblématiques et créateurs de valeur, tel que l'actif « 51-53 Haussmann » à Paris 9ème qui fait l'objet d'une opération de redéveloppement ambitieuse ou encore le « Deichtor Office Center » à Hambourg en Allemagne offrant un fort potentiel de revalorisation des loyers.

La qualité des actifs constituant le patrimoine de votre OPCI, gérés par les équipes européennes implantées localement de BNP Paribas REIM, ainsi que sa forte diversification sectorielle et géographique, soutiendront la capacité de BNP Paribas Diversipierre à traverser l'impact de la crise sanitaire actuelle liée au COVID-19. Nous maintenons, en conséquence, notre cible de performance long terme de 4 % à 5 % par an sur l'horizon de détention conseillé de 8 années.

L'OPCI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2019

126,59 €

VALEUR LIQUIDATIVE PAR ACTION

1,97 Mds€

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

27*

NOMBRE D'ACTIFS

* dont 18 détenus à 100 % + 1 participation non contrôlée.

1,39 Mds€

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

86,3 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

** le TOF tient compte notamment de l'actif 51-53 Bld Haussmann, acquis au cours de l'année, entièrement vacant pour lequel une restructuration lourde va être réalisée – cf page 26 du RA.

22,4 %

ENDETTEMENT (LTV)

1,45 €

DIVIDENDES PAR ACTION VERSÉS EN 2019

+4,89 %

TRI DEPUIS L'ORIGINE

POINT
MARCHÉS

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

EUROPE

La croissance du PIB de la zone euro en 2019 s'est maintenue substantiellement au-dessus du seuil de 1 %, dans un environnement économique international marqué par les tensions commerciales. L'Allemagne, poids lourd de la zone euro, dont le modèle économique est fortement basé sur les exportations et l'industrie automobile, a expérimenté une progression de son PIB de seulement 0,6 %.

L'impact massif de l'épidémie de coronavirus se fait de plus en plus sentir sur les données relatives à l'activité et à la demande, suite aux mesures de confinement adoptées, mais aussi sur celles concernant la confiance et les anticipations des entreprises. Le premier semestre 2020 sera significativement affecté, l'importance de l'impact étant, toutefois, fonction du moment où l'épidémie sera maîtrisée.

FRANCE

La croissance économique en France en 2019 (1,3 %) s'est montrée plus résiliente que celle de ses principaux partenaires européens.

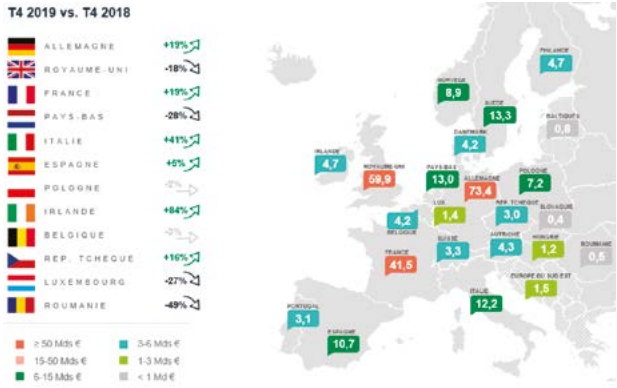
Une contraction importante du PIB est désormais attendue au 1er semestre 2020 suite à la propagation de l'épidémie de Covid-19 et aux mesures de confinement mises en place. Si le choc récessif devrait être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. Les mesures budgétaires et financières de soutien annoncées par le gouvernement et celles, sur le front monétaire, de la BCE visent, d'une part, à limiter autant que possible le choc et, d'autre part, à mettre en place les conditions d'un retour à la normal le plus rapide possible.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN EUROPE

VOLUMES D'INVESTISSEMENT

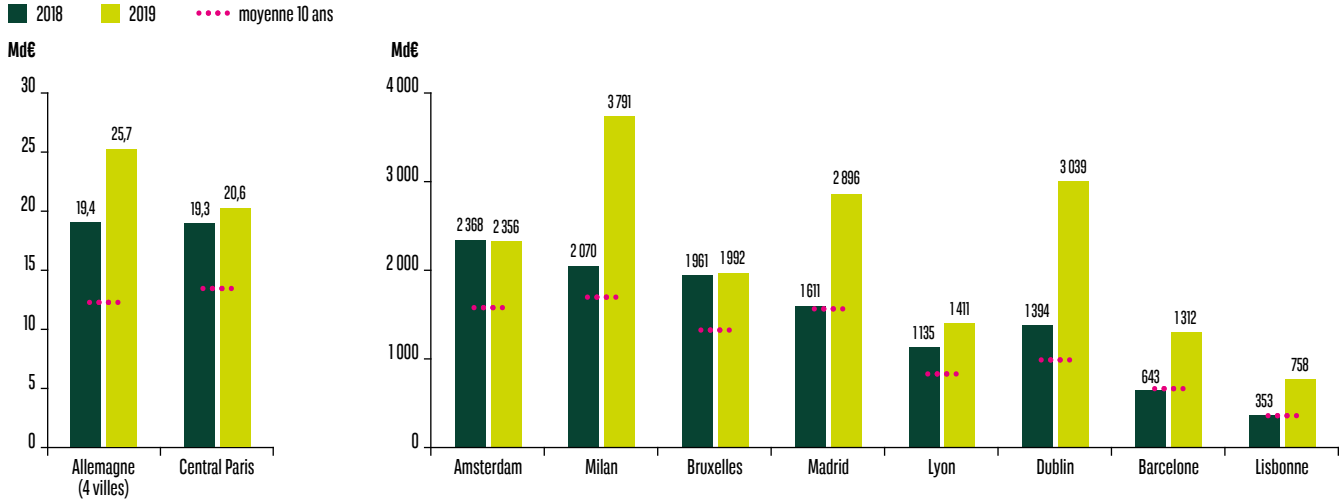
- Record absolu pour le marché de l'investissement européen avec 281 Mds € investis en immobilier d'entreprise en 2019. Cela représente une progression de 3 % par rapport à l'année 2018 déjà record, et un niveau 6 % supérieur à la moyenne 5 ans.
- L'immobilier européen a confirmé son attrait auprès des investisseurs internationaux. Ces derniers y ont en effet investi 10 % de plus qu'en 2018, maintenant leurs parts de marché légèrement en-dessous du seuil des 50 % avec 140 Mds €.
- Les investissements en bureaux progressent de 6 % et se taillent une fois de plus la part du lion, avec 47 % de l'ensemble des montants investis (142 Mds €).
- L'attractivité du commerce était quant à elle en baisse pour la quatrième année de suite. Avec 43 Mds € investis, cette classe d'actifs a représenté 16 % des investissements, une part légèrement supérieure à celle des entrepôts d'activité et logistiques.
- La hausse d'intérêt des investisseurs pour les entrepôts d'activité et de logistiques s'est confirmé en 2019. 38 Mds € ont en effet été investis l'année passée, contre à peine plus de 20 Mds € il y a cinq ans.
- Les acquisitions d'hôtels ont de leur côté rebondi en 2019 après trois années contrastées. Avec 24 Mds €, cela représente 8% des montants investis en immobilier d'entreprise en Europe.

VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN EUROPE



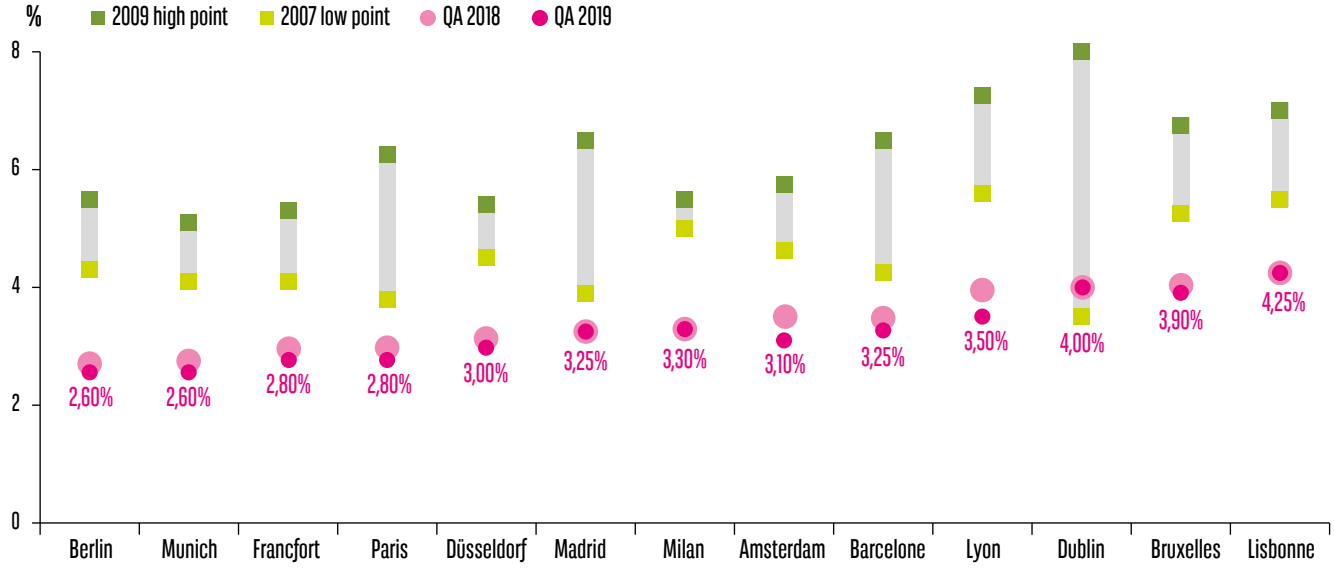
Source : BNP Paribas Real Estate

VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN BUREAUX PAR VILLES



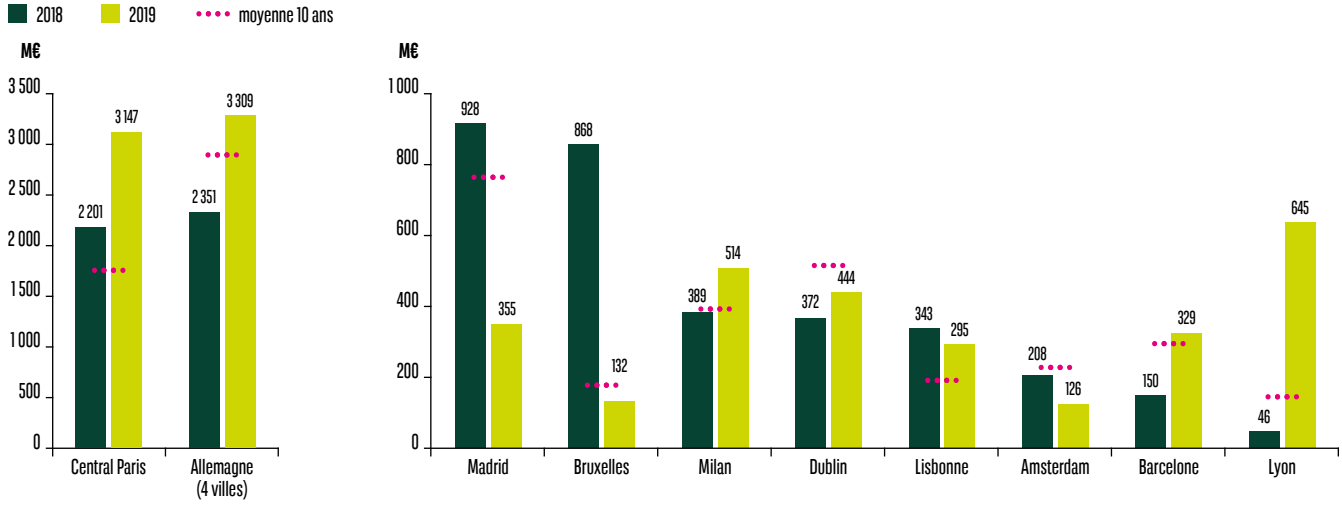
Source : BNP Paribas Real Estate

TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN BUREAUX PAR VILLES



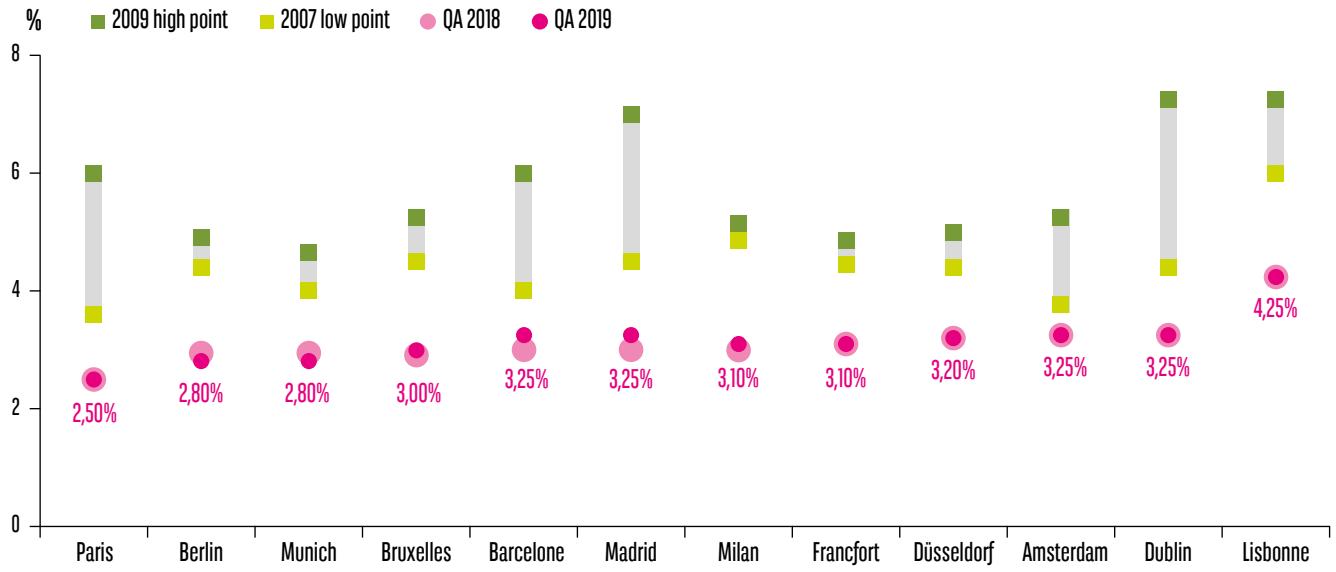
Source : BNP Paribas Real Estate

VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN COMMERCE PAR VILLES



Source : BNP Paribas Real Estate

TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN COMMERCES PAR VILLES



Source : BNP Paribas Real Estate

- En 2019 le marché en **Île-de-France** approche la barre des 30 milliards d'euros investis, toutes classes d'actifs confondues. Les montants engagés en bureaux s'élèvent à 21,9 milliards d'euros, soit une hausse de 8 % par rapport à 2018. Le marché a notamment été porté par l'attrait des investisseurs internationaux, à l'image des investisseurs sud-coréens qui ont investi plus de 4 milliards d'euros. Face au manque d'offre dans Paris les investisseurs ont élargi leur périmètre de recherche. C'est ainsi pour la première fois le secteur du Croissant Ouest qui a drainé le plus d'investissements, avec environ 5,6 milliards d'euros, contre 4 milliards d'euros aussi bien dans Paris QCA que dans Paris hors QCA.
  Les commerces de pied d'immeuble dans les grandes artères parisiennes ont, une fois de plus, tiré les investissements en commerces à Paris qui ont atteint 3,2 milliards d'euros. On note notamment la vente du futur flagship de Nike sur les Champs Élysées.
  Dans Paris les taux « prime » affichent de nouvelles compression pour les bureaux, passant sous la barre des 3,00 %, alors qu'ils sont restés stables en commerces.

- Les Régions n'ont pas à rougir, avec 3,5 milliards d'euros investis en immobilier de bureaux, grâce notamment à un marché lyonnais très dynamique.
  Le commerce affiche aussi un résultat supérieur à la moyenne des 5 dernières années, grâce notamment à la vente d'un portefeuille d'actifs en pied d'immeuble rue de la République à Lyon pour plus de 500 millions d'euros.
  Le fort intérêt des investisseurs a entraîné de nouvelles compressions, avec un taux « prime » bureaux s'établissant à 3,50 % à Lyon à fin 2019.

- En Allemagne, l'investissement en immobilier d'entreprise a enregistré un plus haut historique avec 73,4 milliards d'euros, devenant le premier marché européen devant le Royaume-Uni. La part des investisseurs étrangers est restée stable à 41 % du marché, européens en tête, suivis par les nord-américains, les asiatiques et le Moyen-Orient.
  Les investissements en bureaux au sein des quatres principaux marchés (Berlin, Düsseldorf, Francfort et Munich) a représenté 25,7 milliards d'euros en 2019, soit une progression de 32 % sur un an. Berlin arrive en première position avec 8,7 milliards d'euros investis, suivie par Munich (7,5 milliards d'euros), Francfort (6,7 milliards d'euros) et Düsseldorf (2,7 milliards d'euros).
  Les investissements en commerces (12,9 milliards d'euros) ont profité de la vente de plusieurs gros portefeuilles, tout en sachant que les investisseurs ont aussi été actifs pour acquérir des unités commerciales de moindre envergure.
  Les taux de rendement « Prime » en bureaux ont connu de nouvelles baisses dans les villes allemandes en 2019, avec désormais des taux à 2,60 % à Berlin et Munich. Les taux Prime en commerces se sont eux aussi légèrement contractés, avec une moyenne de 2,98 % à Berlin, Düsseldorf, Francfort et Munich.

- Le marché de l'investissement à Madrid a enregistré 4,5 milliards d'euros, en très légère hausse par rapport à 2018. Il s'agit de la 2ème meilleure performance de la décennie après les 5,6 milliards d'euros de 2015. L'investissement en bureaux a littéralement bondi, avec une hausse de 80 %, pour atteindre 2,9 milliards d'euros. À l'inverse celui en commerce a chuté de 62 % à 355 millions d'euros.
  Le taux « Prime » en bureaux est resté stable en 2019 à 3,25 %, tandis que celui en commerces a augmenté de 25 points de base pour atteindre 3,25 %.

- Cette vigueur se matérialise aussi sur le marché immobilier de Barcelone, avec des volumes d'investissement en bureaux qui ont doublé entre 2018 et 2019 pour atteindre 1,3 milliards d'euros.
  Concernant les actifs immobiliers de commerce, la dynamique de marché à Barcelone est plus favorable qu'à Madrid. Après avoir chuté les deux années précédentes, les volumes investis ont rebondi en 2019, atteignant 330 millions d'euros.
  Le taux de rendement « prime » en bureaux a diminué de 25 points de base pour se situer à 3,25 %. Une évolution inverse à celle observée pour les locaux commerciaux, avec des taux passant de 3,00 % à 3,25 %.

- En 2019, l'investissement en bureaux à Milan a augmenté de 80 %. Avec 3,8 milliards d'euros investis, le marché a évolué bien dessus de sa moyenne des dix dernières années (+126 %).
  La classe d'actifs du commerce n'est pas en reste avec 514 millions d'euros, une progression de 32 % des capitaux investis, après avoir chuté un an auparavant.
  Les taux de rendement « Prime » en bureaux sont restés stables à 3,30 % à la fin de l'année 2019, et ont légèrement augmenté en commerces (+10pp à 3,10 %).

- Le marché de l'investissement à Dublin a une fois de plus dépassé les attentes en 2019 avec 7,3 milliards d'euros investis (+97 % en un an) dont 3,1 milliards d'euros pour le segment des bureaux, soit la deuxième meilleure performance historique. Les « mega deals » (supérieurs à 100 millions d'euros) ont continué de porter le marché, représentant 64 % des montants investis. L'investissement en commerces a lui progressé de 19 %, cumulant 444 millions d'euros.
  Les taux de rendement « Prime » sont restés stables aussi bien en bureaux qu'en commerce à respectivement 4,00 %, et 3,25 %.

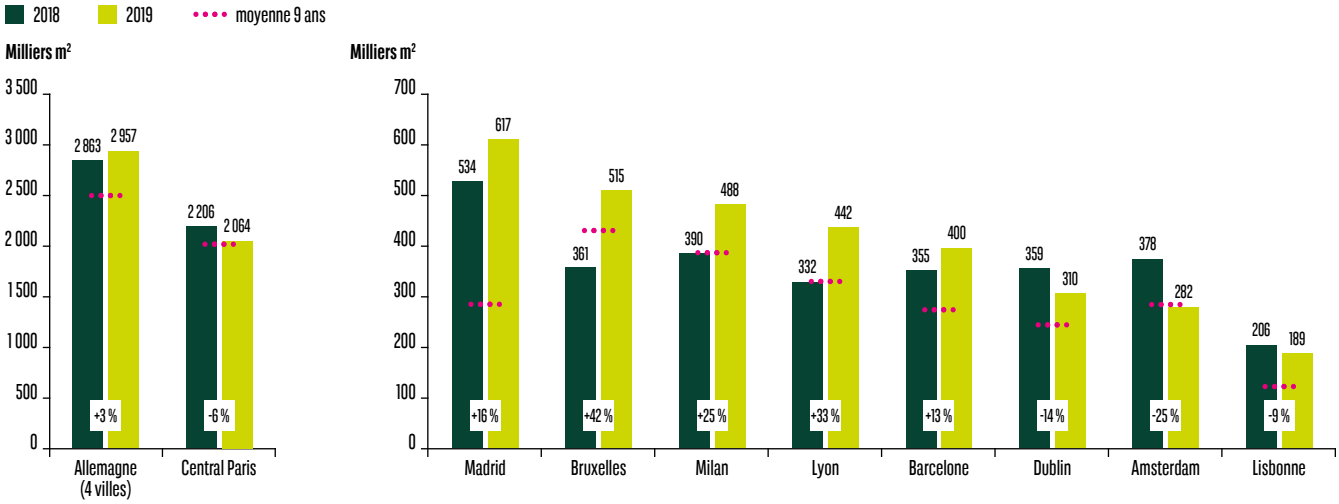
- Le marché de l'investissement en bureaux à Amsterdam est resté relativement stable, avec un volume total légèrement supérieur à 2,3 milliards d'euros. En revanche, l'année a été plus calme concernant les locaux commerciaux, qui avec 126 millions d'euros investis ont connu une baisse de 39 % des investissements.
  La forte demande pour des actifs de bureaux à contribué à la baisse de 40 points de base du taux « prime » au cours de l'année 2019 (3,10 %). Le taux « prime » pour le segment du commerce se maintient lui à 3,25 %.

- En 2019, 1,9 milliards d'euros ont été investis en bureaux à Bruxelles, une performance équivalente à celle de 2018. En commerce, avec 132 millions d'euors, le marché s'est normalisé après la performance record de 2018 (868 millions d'euros).
  Le taux de rendement « Prime » en bureaux a enregistré une baisse de 10 points de base pour atteindre 3,90 % à la fin de l'année 2019. En commerces, suite à la forte contraction qui a eu lieu en 2018 du fait des conditions de marché exceptionnelles, le taux « Prime » est légèrement remonté en 2019, passant de 2,90 % à 3,00 %.

- L'investissement en bureaux à Lisbonne a atteint son second plus haut niveau historique en 2019 avec 758 millions d'euros. En commerce, l'investissement a reculé de 14 % à 295 millions d'euros, tout en se maintenant très au-dessus de sa moyenne de 10 ans (192 millions d'euros).
  Les taux « prime » sont restés stables pour les deux classes d'actifs à 4,25 %.

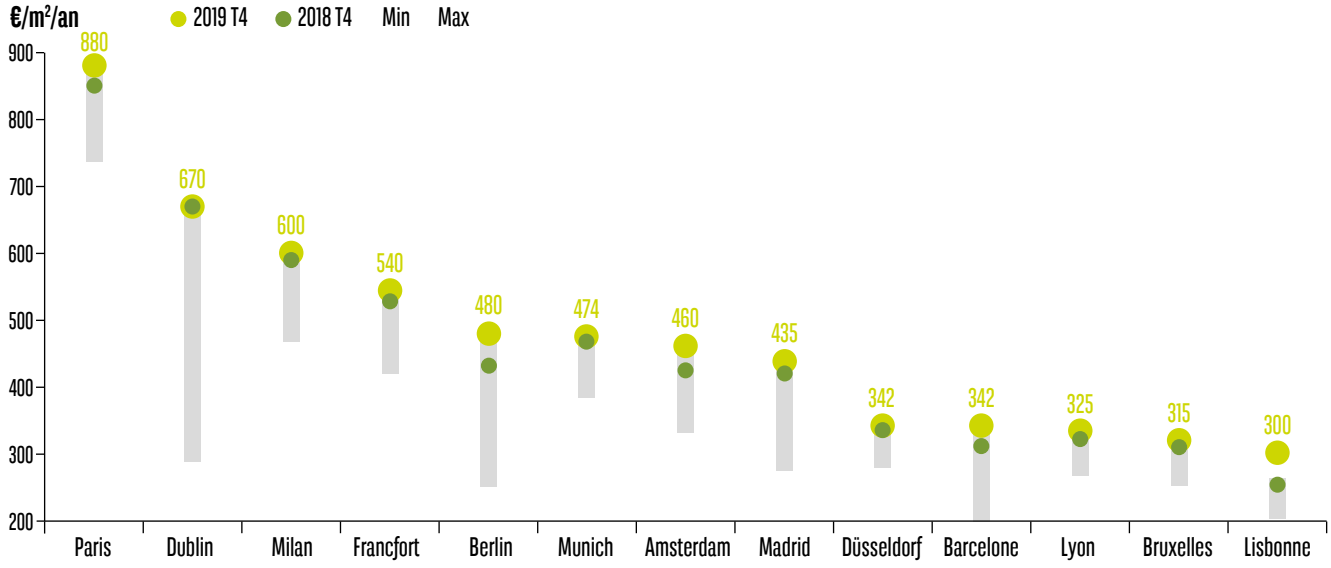
LE MARCHÉ LOCATIF IMMOBILIER EN EUROPE

LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX EN EUROPE



Source : BNP Paribas Real Estate

LOYERS « PRIME » DE BUREAUX EN EUROPE



Source : BNP Paribas Real Estate

LE MARCHÉ DES BUREAUX

- La demande placée a été particulièrement dynamique dans les 25 principaux pays européens en 2019 avec 12,7 millions de m² commercialisés. C'est un niveau légèrement inférieur à celui de 2018 (-3 %), du fait d'un manque d'offre au sein de certains marchés.
  Le taux de vacance a continué de se contracter au sein des principaux marchés européens, tandis que les valeurs locatives ont soit continué de proresser soit sont restées stables pour l'ensemble des marchés.

- Le volume de transactions locatives dans les 4 grands marchés allemands a progressé de 3 % en 2019 représentant 2,96 millions de m², bien au-dessus de la moyenne de longue période. Berlin a été le premier marché allemand, avec une demande placée en hausse de 22 % et dépassant pour la première fois la barre du million de m² placés.
  Berlin enregistre le plus faible taux de vacance d'Europe avec 1,5 %, tandis que Munich affiche également un niveau très bas avec 2,4 % à fin 2019.
  Les loyers « prime » profitent de cette dynamique, augmentant dans les 4 marchés allemands. Ils étaient ainsi à la fin d'année 2019 de 480 €/m²/an à Berlin, 342 €/m²/an à Düsseldorf, 540 €/m²/an à Francfort et 474 €/m²/an à Munich.

- Avec 2 316 500 m² de volume placés en 2019, le marché des bureaux franciliens finit l'année en retrait de 10 % par rapport à 2018 mais se maintient proche de sa moyenne décennale. Faute d'offre disponible, le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris affiche une baisse de 13 % sur un an de la demande placée, à 407 000 m². Il reste tout de même proche de sa moyenne décennale et représente 18 % du volume global des transactions sur l'année 2019.
  Le taux de vacance poursuit sa baisse pour s'établir à 5,0 % en Île-de-France fin 2019. La capitale affiche toujours un taux historiquement bas avec 2,2 %.
  La faible offre de locaux disponibles dans Paris a provoqué une forte hausse des loyers moyens ainsi que des loyers « Prime » en 2019, ce dernier atteignant 880 €/m²/an dans le QCA.

- Avec plus de 1 930 000 m² placés en 2019, le marché des bureaux en Régions dépasse pour la 5ème année consécutive son record historique. Cette performance représente une hausse de 8 % par rapport à 2018. Lyon reste la locomotive des métropoles régionales, enregistrant un nouveau record historique avec 442 000 m² (+33 % par rapport à 2018).
  Il est à noter que les transactions de bureaux neufs (compte propre & clé en main inclus) ont représenté 52 % de la demande de bureaux en Régions en 2019, atteignant même 62 % de l'ensemble des transactions à Lyon.
  Profitant de cette dynamique, les loyers sont assez bien orientés sur l'ensemble des marchés, avec des loyers « prime » recensés à fin 2019 à 325 €/m²/an à Lyon.

- Le marché des bureaux à milan a enregistré un nouveau plus haut historique en 2019 avec 488 000 m² commercialisés. Si le dynamisme du marché a touché tous les secteurs géographiques, le taux de vacance est particulièrement bas dans les secteurs centraux (entre 2 % et 3 % dans les deux QCA de Milan et le centre-ville) mais il reste tout de même élevé pour l'ensemble de l'agglomération (9,8 %). Les utilisateurs continuent à montrer leur intérêt pour les localisations centrales malgré la pénurie d'offre disponible. Cette tendance a conduit à des hausses de loyer aussi bien dans le QCA Duomo à 600 €/m² que dans le QCA Porta Nuova à 510 €/m².

- La demande placée a progressé de 5 % à Luxembourg pour atteindre 261 000 m². Il s'agit de la meilleure performance historique. En conséquence de la forte demande couplée à un manque d'espaces, le taux de vacance atteignait le plus bas niveau de la décennie, à 3,6 %. Dans certains quartiers la pénurie d'offre était bien plus marquée, avec un taux de vacance inférieur à 1 % dans le QCA.
  Dans ce contexte, le loyer « Prime » a augmenté pour atteindre 660 €/m²/an.

LE MARCHÉ DU COMMERCE

- Avec au moins 480 milliards d'euros de chiffre d'affaires de ventes de détail, l'Allemagne, la France et le Royaume-Uni sont les trois plus importants pays pour le commerce en Europe.

- Avec un taux de croissance de +3,1 % au T3 2019 (Insee), le chiffre d'affaires global du Commerce s'établirait en 2019 à près de 534 Mds d'Euro selon nos prévisions BNP Paribas Real Estate - Oxford Economics. À l'instar des derniers trimestres, ce sont les secteurs de la restauration et des magasins alimentaires spécialisés qui ont tiré leur épingle du jeu. Ce sont surtout les segments de la restauration rapide et des magasins alimentaires bio qui ont généré une croissance marquée de leur chiffre d'affaires. À l'inverse, l'habillement restait le secteur le plus en difficulté, en raison notamment de la concurrence avec le e-commerce.

- L'Europe est la première destination touristique mondiale, avec une fréquentation des établissements touristiques en hausse de +25 % de 2013 à 2018 et de +2 % au cours des trois premiers trimestres de 2019.

- En France, Malgré une année marquée par les mouvements sociaux, le bilan de 2019 est positif pour l'industrie hôtelière :
  Sur l'ensemble de l'année 2019, le revenu par chambre (RevPar) a augmenté de 1,8 %. Ceci est essentiellement dû à la hausse des prix moyens (+1,5 %), quand la fréquentation est restée relativement stable (+0,2 %).
  Les hôteliers ont su tirer profit de plusieurs évènements tels que la Coupe du Monde féminine, l'Armada de Rouen, le salon Airshow au Bourget ou encore le Sirha à Lyon.
  La Bretagne est la région enregistrant qui enregistre la plus forte progression du taux d'occupation (+2 %), suivie par les régions Auvergne-Rhône-Alpes et PACA.
  À l'inverse, l'Île-de-France a expérimenté une baisse du taux d'occupation de 1,1 point de pourcentage, du fait du mouvement des gilets jaunes au cours du premier trimestre, et dans une moindre mesure, de la grève des transports en fin d'année.
  Selon le secrétaire d'État aux Affaires étrangères, « le tourisme d'affaires domestique a été plus touché que le tourisme de loisirs international ».
  Globalement, le Quai d'Orsay table sur une fréquentation touristique étrangère en légère croissance en 2019, alors que les recettes touristiques étaient en hausse de 3,4 % au cours des onze premiers mois de l'année.
  Si l'on s'intéresse aux différents segments de l'hôtellerie, les hôtels dits « super-économiques » ont été ceux tirant le mieux leur épingle du jeu. En effet, ce segment est celui dont le RevPar a le plus progressé (+3,7 %), prinicpalement grâce à la hausse du prix moyen (+3,1 %). Le segment haut de gamme a lui vu son RevPar stagner, avec un taux d'occupation en baisse de -0,5 point de pourcentage. C'est essentiellement les hôtels de luxe parisiens, accueillant une clientèle internationale assez sensible au contexte sécuritaire et politique, qui ont pâti des mouvements sociaux de l'année passée.

- Avec plus de 32 000 hôtels, l'Allemagne est le deuxième parc européen après le Royaume-Uni. En revanche, elle arrive première en nombre de chambre avec pratiquement 964 000 chambres.
  Le « RevPar » y a légèrement progressé de 0,9 % en 2019, pour s'établir à 57,8 euros.
  L'investissement en hôtels en Allemagne a représenté plus de 5 milliards d'euros en 2019, en hausse de 25 % par rapport à l'année 2018.

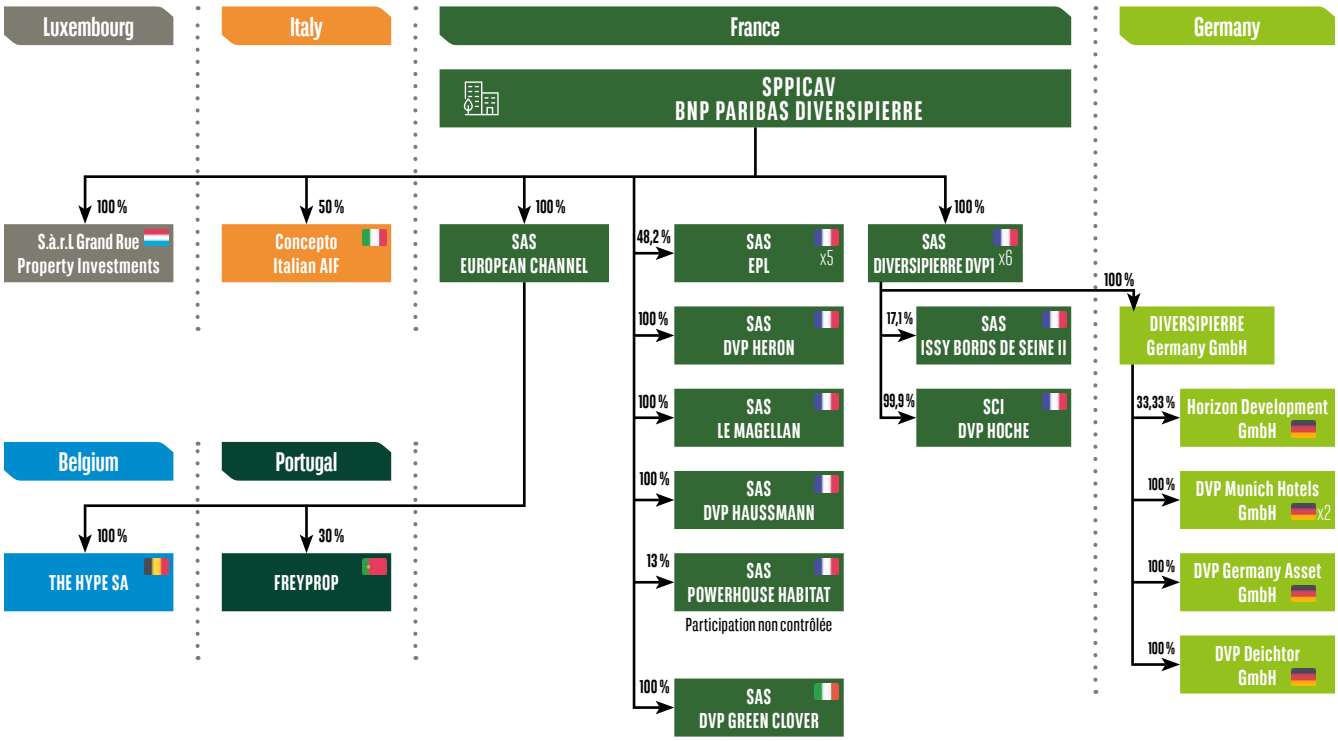
LE RAPPORT
DE GESTION 2019

PRÉSENTATION DE L'OPCI

BNP Paribas Diversipierre est un OPCI ouvert à des investisseurs non professionnels, ayant reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 juillet 2013, sous le numéro SPI201030020.

Il a été constitué le 20 janvier 2014, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Il s'agit d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière et à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous forme de Société Anonyme.

BNP Paribas Diversipierre est une société holding :
- **Détenant directement un portefeuille de valeurs mobilières** (actions de sociétés cotées, titres obligataires, etc.), conformément à son objectif de gestion ;
- **Détenant directement ou via des filiales son patrimoine immobilier**, comme le présente l'organigramme de détention ci-dessous.



LISTE DES STRUCTURES FILLES ET PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2019, l'organisation du groupe BNP Paribas Diversipierre est la suivante :

BNP Paribas Diversipierre contrôle à 100 % :
- La **SAS Diversipierre DVP1**, SAS constituée le 17 février 2014 pour les besoins de l'acquisition d'un premier actif immobilier. Diversipierre DVP1 est une société foncière non cotée, qui a opté pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.
- La **SAS Le Magellan**, acquise le 27 octobre 2014 dans le cadre d'un investissement immobilier. Cette société a opté, à compter de l'exercice 2015, pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.
- La **SAS DVP Heron**, acquise le 22 décembre 2016 dans le cadre d'un investissement immobilier. Cette société a opté, à compter de l'exercice 2010, pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.
- La **Sàrl luxembourgeoise GRPI**, acquise le 30 juin 2017 dans le cadre d'un investissement immobilier.
- La **SAS DVP Haussmann** constituée le 13 novembre 2019 pour les besoins de l'acquisition d'un premier actif immobilier. Cette société a opté, à compter de l'exercice 2019, pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie

d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.
- 100 % la **SAS DVP European Channel**, SAS constituée le 25 juin 2019 pour les besoins de l'acquisition d'un premier actif immobilier.

BNP Paribas Diversipierre détient également :
- 48,2 % des titres de la **SAS EPL**, participation acquise en deux temps : tout d'abord 38,2 % le 30 juin 2017, puis 10,0 % complémentaires le 15 novembre 2018.
- 50 % du capital d'un fonds immobilier régulé italien appelé **CONCEPTO**[1], véhicule spécifiquement créé pour l'acquisition d'un actif immobilier le 6 décembre 2017.
- 13,46 % au capital de la **SAS Powerhouse Habitat**[2], qui a opté pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.

BNP Paribas Diversipierre détient, via sa filiale Diversipierre DVP1 :
- 17,1 % du capital de la **SAS Issy Bords de Seine II**, acquis le 17 décembre 2014 dans le cadre d'un investissement immobilier. Cette société a opté, à compter de l'exercice 2015, pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.
- 99,9 % du capital de la **SCI DVP Hoche**, acquise le 22 décembre 2016 dans le cadre d'un investissement immobilier.
- 100 % du capital de la GmbH **DIVERSIPIERRE GERMANY**, acquise le 13 juillet 2016 dans le cadre d'un investissement immobilier en Allemagne. DIVERSIPIERRE GERMANY a acquis, le 22 décembre 2017, un tiers du capital de la GmbH **Horizon Development** et détient 100 % du capital de ses filiales les GmbH **DVP Munich Hotel**, **DVP Germany Assets** et **DVP Deichor**, toutes trois créées spécialement en vue de l'acquisition d'actifs immobiliers.

BNP Paribas Diversipierre détient, via sa filiale DVP European Channel :
- 30 % du capital de la société **FREYPROP**[3] depuis le 9 décembre 2019.
- 100 % du capital de la **SA THE HYPE**, acquise le 17 décembre 2019 dans le cadre d'un investissement immobilier.

BNP Paribas REIM France agit en tant que société de gestion de l'OPCI et assure, à ce titre, les missions de Fund Manager et d'Asset Manager de l'ensemble des sociétés du groupe BNP Paribas Diversipierre.

Aucune des sociétés dans lesquelles BNP Paribas Diversipierre détient une participation n'emploie de personnel.

La gestion du portefeuille de valeurs mobilières de la SPPICAV, ainsi que de ses liquidités, hors liquidités liées au fonctionnement courant, a été confiée à BNP Paribas Asset Management.

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Au cours de l'exercice 2019, la SPPICAV a émis un total de 4 060 281,156 actions et a effectué des rachats pour un total de 48 052,756 actions. En conséquence, au 31 décembre 2019, le capital de BNP Paribas Diversipierre se répartit en 15 691 585,2530 actions.

	20/01/2014	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Nombre de titres émis	10 000,0000	1 058 427,5750	443 803,5630	4 671 608,2620	3 243 547,0150	2 320 929,5590	4 060 302,6800
Nombre de titres rachetés		232,0890	547,0620	4 078,1250	15 859,5410	38 242,3040	48 074,2800
Titres en circulation après établissement de la valeur liquidative	**10 000,0000**	**1 058 195,4860**	**1 501 451,9870**	**6 168 982,1240**	**9 396 669,5980**	**11 679 356,8530**	**15 691 585,2530**
Valeur liquidative (€)	100,00	100,71	107,18	111,34	117,68	117,61	126,59
Actif net réévalué (€)	**1 000 000,00**	**106 576 191,52**	**160 928 744,30**	**686 854 781,85**	**1 106 080 611,16**	**1 373 649 758,70**	**1 986 472 465,22**

Source : BNP Paribas REIM France.

OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE

L'OPCI cherche à capter la performance des marchés immobiliers en sélectionnant des immeubles de différents secteurs (bureaux, commerces, entrepôts...) tout en allouant une part significative de son patrimoine sur des produits financiers dépendant du marché de l'immobilier et dont la performance est liée à l'évolution des marchés financiers.

Ainsi, BNP Paribas Diversipierre cherche à investir 55 % de son actif en patrimoine immobilier physique, direct ou indirect. Il s'agit de profiter d'opportunités d'investissement en France, mais aussi dans d'autres pays de la zone euro, avec des critères sélectifs tant en termes de typologie de bâtiments acquis que de zones géographiques d'implantation. En particulier, les actifs immobiliers sont sélectionnés en fonction, notamment :
- Des perspectives de revenus qu'ils offrent sur le long terme ;
- De leur potentiel de valorisation ;
- De leur liquidité ;
- De leurs caractéristiques architecturales et techniques ;
- De leur emplacement dans des zones laissant augurer d'une demande pérenne de la part des utilisateurs.

[1] *Concepto, étant un véhicule régulé par les autorités italiennes, la société de gestion est BNP Paribas REIM Italy.*
[2] *PowerHouse Habitat a pour société de gestion SCAPRIM.*
[3] *FREYPROP a pour société de gestion FREY.*

La part restante de l'actif de BNP Paribas Diversipierre (soit 45 % en cible), est allouée à des actions de sociétés foncières cotées de la zone Euro, des obligations foncières libellées en Euros ou des placements liquides (OPCVM à court terme, obligations souveraines, dépôts à terme, certificats négociables, etc.). La sélection et la gestion des produits financiers sélectionnés tiennent compte :

- Des perspectives de chacun des marchés sur lesquels la SPPICAV est ou peut être investie ;
- D'une analyse sectorielle et fondamentale par valeur sélectionnée ;
- De critères d'Investissement Socialement Responsable, suivant une méthodologie interne élaborée par BNP Paribas Asset Management, pour les actions de Sociétés Foncières.

Conformément à la réglementation en vigueur et à son Prospectus, au terme d'une période de 3 ans à compter de sa constitution :

- L'immobilier physique devra représenter un minimum de 51 % de la valeur de l'actif de l'OPCI ;
- L'immobilier physique et les titres de sociétés foncières cotées devront représenter ensemble un minimum de 60 % de la valeur de l'actif de l'OPCI ;
- Les liquidités devront représenter un minimum de 5 % de l'actif de l'OPCI, afin de lui permettre de faire face à d'éventuelles demandes de rachat.

La SPPICAV a recours à l'endettement pour financer notamment l'acquisition ou la conservation du patrimoine immobilier dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de remise à niveau des immeubles. Le ratio d'endettement de la SPPICAV est limité à 40 % de la valeur des actifs immobiliers, étant précisé que le ratio d'endettement cible est inférieur à 20 % de la valeur de ces actifs.

Une synthèse de la stratégie mise en œuvre sur les principales catégories d'actifs susceptibles d'être détenus par l'OPCI est proposée ci-après (pour une information complète, il convient de se référer au Prospectus de BNP Paribas Diversipierre) :

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE – IMMOBILIER PHYSIQUE

La poche immobilière est principalement composée d'immeubles ou droits réels (crédit-bail, nue-propriété, usufruit, bail à construction...) détenus directement par l'OPCI ou au travers de ses filiales.

L'OPCI vise à se constituer un patrimoine immobilier diversifié. Il adopte une démarche flexible dans la sélection de ses actifs et pourra faire évoluer son allocation dans les différents types d'actifs immobiliers en fonction des appréciations de marché. À ce titre il pourra détenir principalement des bureaux, des commerces, des entrepôts et dans une moindre mesure des ensembles immobiliers à usage résidentiel ou encore des actifs de type maison de retraite, résidence étudiants... Ces investissements pourront être réalisés en France ou dans la zone Euro.

La décision d'investissement résulte d'une double approche :

- Une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille : l'équipe de gestion déterminera, sur la base du portefeuille existant et en s'appuyant sur les éléments de recherche produits régulièrement par l'équipe spécialisée de BNP Paribas Real Estate, la typologie d'actifs immobiliers à privilégier, ainsi que les secteurs géographiques les plus porteurs.
- Une approche tactique liée au choix des immeubles : l'équipe de gestion prendra sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation.

En outre, la société de gestion considère qu'une approche environnementale est source de performance dans le moyen et long terme. Cette approche est mise en place dans la gestion de l'immobilier physique. Elle se décline comme suit :

- Lors des programmes de travaux et/ou rénovations des ensembles immobiliers :
  - Une attention particulière est portée à la sélection des entreprises, notamment dans leurs processus mis en œuvre pour la sécurité des salariés, au choix des prestataires et des matériaux utilisés ;
  - Dans la mesure du possible, et plus spécifiquement dans le cadre de la réhabilitation complète d'un bâtiment, la société de gestion cherche à améliorer le bilan énergétique des immeubles et a comme objectif d'obtenir un label environnemental (HQE, HQE Exploitation, BREEAM...).
- Lors de l'acquisition des immeubles :
  - Immeubles en état futur d'achèvement : l'OPCI privilégie les immeubles dont le cahier des charges techniques prend en compte la dimension environnementale, ainsi que l'aspect sociétal notamment au regard de leur facilité d'accès par les transports en communs, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, des dispositions retenues pour améliorer le confort des occupants...
  - Immeubles acquis achevés : l'OPCI privilégie des immeubles offrant une bonne performance énergétique ou dont la structure, permet, après travaux couramment réalisables, une amélioration du bilan énergétique.
  - Préalablement à l'acquisition d'immeubles existants ne faisant pas l'objet d'un label environnemental, la société de gestion analysera le bilan énergétique à partir duquel elle détermine les potentiels d'amélioration.
- Lors des négociations locatives :
  - La société de gestion s'efforce de faire partager par les candidats locataires sa démarche environnementale et sociétale.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE FINANCIÈRE

Les instruments financiers sélectionnés ont un sous-jacent et /ou un collatéral immobilier. Une démarche d'Investissement Socialement Responsable dans la gestion des titres de la poche financière est mise en œuvre. Cette démarche prévoit l'application préalablement à l'analyse financière des sociétés ou émetteurs retenus de 2 filtres successifs permettant i) la sélection des sociétés immobilières ou émetteurs respectant les normes et standards internationaux et ii) la comparaison et la hiérarchisation de ces sociétés ou émetteurs selon des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

La stratégie d'investissement et donc l'allocation entre les différentes typologies d'instruments financiers est déterminée par la société de gestion en fonction des conditions de marché. La décision d'allocation résulte d'une conviction de BNP Paribas REIM France appuyée par les éléments de recherche produits par BNP Paribas Asset Management.

La mise en œuvre de la stratégie déterminée par BNP Paribas REIM France est confiée à BNP Paribas Asset Management agissant en tant que délégataire de la gestion de la poche financière.

Les instruments financiers utilisés seront libellés en euro. La poche financière ne supporte pas de risque de change.

Actions

La SPPICAV investit dans des titres de sociétés foncières cotées négociés sur les marchés de la zone Euro et libellés en euro.

La stratégie d'investissement repose sur une gestion active, fondée sur une approche disciplinée de la sélection de valeurs alliant analyse financière et extra-financière.

L'univers d'investissement des actions retient, sur la base de critères extra-financiers, les sociétés immobilières qui montrent les meilleures pratiques environnementales.

Un premier filtre exclut les sociétés immobilières ne respectant pas les normes et standards internationaux tels que repris dans les dix principes du Pacte mondial des Nations Unies. Les pratiques et structures de gouvernance d'entreprise sont aussi analysées par l'équipe d'analystes extra-financiers.

Un deuxième filtre extra-financier consiste à comparer et hiérarchiser les sociétés immobilières selon 4 groupes de critères environnementaux : la consommation et l'efficacité énergétique, les émissions de CO2, la gestion de l'eau et des déchets et les certifications environnementales des bâtiments. Les critères d'investissement sont déterminés et révisés selon les besoins par l'équipe interne de Recherche ISR de BNP Paribas Asset Management.

Au sein de cet univers d'investissement, le gérant sélectionne ensuite les sociétés dans lesquelles il souhaite investir, sur la base de critères d'analyse financière tels que la lisibilité de la stratégie, la qualité du management, la santé financière, les perspectives de croissance des revenus et des résultats et la valorisation.

L'analyse financière et l'analyse extra-financière s'appuient notamment sur des visites de sociétés et des rencontres avec les dirigeants.

Chaque étape de la stratégie d'investissement et du processus de gestion conduit à identifier les titres les plus attrayants permettant d'atteindre l'objectif de gestion.

Obligations foncières et obligations « covered »

Les obligations foncières et obligations « covered » sont des obligations émises par des institutions financières et bénéficiant de sûretés portant sur des actifs. Ces obligations bénéficient ainsi d'une créance vis-à-vis de l'entité émettrice (institution financière) et en cas de défaut de cette dernière, d'une créance sur un pool d'actifs (ensemble de prêts garantis eux-mêmes par des hypothèques) venant rembourser en priorité l'emprunt obligataire.

La SPPICAV investit au maximum 30 % de son actif dans des obligations foncières libellées en euro ou dans des titres financiers équivalents libellés en euros émis par des institutions financières. Les obligations sélectionnées seront à minima de qualité « Investment Grade » lors de leur achat. Les actifs sur lesquels portent les sûretés sont principalement composés de prêts immobiliers.

L'univers d'investissement des obligations foncières retient, sur la base de critères extra-financiers (émissions de CO2, Créations d'emplois, indépendance de la gouvernance...), les émetteurs qui montrent les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance.

Au sein de cet univers d'investissement, le gérant sélectionne ensuite les émetteurs dans lesquelles il souhaite investir, sur la base de critères d'analyse financière (lisibilité de la stratégie, la qualité du management, la santé financière...) et des scenarii de taux. Les critères d'investissement sont déterminés et révisés, selon les besoins, par l'équipe interne de Recherche ISR de BNP Paribas Asset Management.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE DE LIQUIDITÉ

Afin de faire face à d'éventuelles demandes de rachat, une partie de l'actif de la SPPICAV est investie en dépôts et instruments financiers à caractère liquide, notamment les bons du Trésor, les titres de créances négociables, les obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique, les parts ou actions d'OPCVM monétaires ou obligataires de droit français ou de pays étrangers exposés à plus de 90 % de leur actif net sur les classes d'actifs visées ci-dessus. Les instruments financiers sélectionnés seront libellés en euro.

La poche de liquidité peut représenter de 5 % à 35 % de la valeur de l'actif de la SPPICAV avec pour objectif de demeurer proche de sa limite minimum.

FACTEURS DE RISQUES & NIVEAU DE RISQUE DU VÉHICULE

Les facteurs de risque auxquels est exposé l'OPCI BNP Paribas Diversipierre sont détaillés dans le Prospectus complet de la SPPICAV. Les principaux sont néanmoins rappelés ci-après :

- **Risque de perte en capital :** l'OPCI n'offre aucune garantie ou protection du capital. L'investisseur est averti que la performance de l'OPCI peut ne pas être conforme à ses objectifs et que son capital investi peut ne pas lui être restitué intégralement et ce même s'il conserve ses actions pendant toute la durée de placement recommandée.
- **Risque de liquidité :** l'OPCI est exposé à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeubles nécessite un délai structurellement important, qui peut être allongé en période de tension sur ce marché.
- **Risques liés au marché immobilier :** l'investissement réalisé par l'OPCI dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenues par l'OPCI.
- **Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de vente en l'état futur d'achèvement :** l'OPCI pourra engager des opérations de développement (contrat de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée...) et de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :
  - Risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
  - Risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ;
  - Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location.

- **Risque de contrepartie :** l'OPCI est exposé au risque de contrepartie sur le marché immobilier, mais également sur le marché des instruments financiers à terme dans le cas où une contrepartie avec laquelle un contrat a été conclu ne tiendrait pas ses engagements.
- **Risque de crédit :** la baisse de la qualité de crédit d'un émetteur peut entrainer une baisse de la valeur des titres qu'il a émis.
- **Risque lié au recours à l'endettement :** l'OPCI peut avoir recours à l'endettement dans le cadre du financement de ses acquisitions et autres travaux. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et en augmenter significativement les coûts.
- **Risque de taux :** l'OPCI peut être investi partiellement dans des instruments de taux. Ces derniers présentent un risque de dépréciation suite à une évolution des taux d'intérêt.
- **Risque lié à la détention d'actions :** l'OPCI peut être investi partiellement dans des actions de sociétés foncières. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives de cours.
- **Risque lié à l'utilisation de produits dérivés :** l'OPCI pourra avoir recours à des produits dérivés afin de se couvrir contre une exposition défavorable des marchés. Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant ainsi pas de protéger l'OPCI complètement contre une baisse de la valeur de l'actif couvert.

Dans le cadre de l'indicateur synthétique de risque et de rendement du produit, communiqué notamment dans le Document d'Informations Clés, disponible pour l'Investisseur sur le site internet de la société de gestion, il est rappelé que la classification de BNP Paribas Diversipierre s'établit à 4, sur une échelle de 7, soit un niveau de risque moyen.

À risque plus faible — À risque plus élevé

Rendement potentiellement plus faible — Rendement potentiellement plus élevé

1	2	3	**4**	5	6	7

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.

ACTES DE GESTION SIGNIFICATIFS DE L'ANNÉE

En 2019, BNP Paribas Diversipierre a poursuivi le développement de son patrimoine en investissant près de 660 M€ en actif immobiliers et actifs financiers.

ACTIFS IMMOBILIERS

ACQUISITIONS

En 2019, BNP Paribas Diversipierre a réalisé 7 acquisitions pour un volume total d'investissement de près de 500 M€.

- Le 1er janvier 2019, BNP Paribas Diversipierre a finalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux, situé à **Francfort** en Allemagne, pour un volume de l'ordre de 35 M€, intégralement financé en fonds propres. L'immeuble Schwedler Carré a été construit en 2009 et compte sept étages. Il est situé dans le quartier attractif d'Ostend à Francfort, une zone urbaine mixte en développement, à proximité du principal axe routier et à quelques minutes à pied des transports en commun. L'immeuble de bureaux de 8 483 m² est loué à 100% à un locataire de dimension internationale.

- BNP Paribas Diversipierre a finalisé le 21 mars 2019, l'acquisition d'un immeuble de bureaux à **Dublin** « The One Building », situé en centre-ville, dans le quartier appelé Dublin 2, pour un volume de l'ordre de 50 M€. L'immeuble, qui a fait l'objet d'un important projet de réhabilitation en 2015, comprenant la création d'un niveau surélevé avec terrasse et une rénovation complète, a reçu le prix du « Projet Design de l'année » en 2016, au KPMG Irish Independent Property Industry Excellence. « The One Building » compte désormais 4 345 m² de bureaux répartis sur huit niveaux. L'actif, implanté à côté du hub technologique dublinois, bénéficie également de la proximité des transports en commun. Les grandes entreprises utilisatrices établies dans les alentours sont notamment constituées de multinationales ainsi que de nombreux cabinets d'avocats d'envergure. The One est entièrement loué à Stripe Payments Europe Limited, une société de technologie, qui en a fait son siège social européen.

The One Building - Dublin

- Le 15 mai 2019, BNP Paribas Diversipierre a acquis un immeuble de bureaux 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. Développé par BNP Paribas Real Estate Promotion Immobilier d'Entreprise, l'actif bénéficiera d'un emplacement attractif au cœur d'un projet mixte dans le quartier Bordeaux Euratlantique. Il comprend 10 500 m² de bureaux, acquis pour un volume de l'ordre de 40 M€. La livraison de l'actif est prévue pour le troisième trimestre 2021.

Tribequa - Bordeaux

- Le 22 novembre 2019, BNP Paribas Diversipierre a acquis l'emblématique immeuble « 51-53 Boulevard Haussmann » à **Paris 9ème**. Bénéficiant d'une localisation prestigieuse et d'un style haussmannien, cet immeuble indépendant de près de 3 400 m² jouit d'une situation exceptionnelle face aux Grands Magasins du Printemps et des Galeries Lafayette. Doté de 6 entrées réparties le long du Boulevard Haussmann et des rues Auber et Caumartin, il offre ainsi une excellente visibilité au sein du 2ème axe le plus fréquenté de Paris après les Champs-Elysées. Un projet de redéveloppement de cet actif, actuellement vacant, est en cours de programmation.

51-53 Boulevard Haussmann - Paris 9ème

- Le 9 décembre 2019, BNP Paribas Diversipierre a finalisé l'acquisition indirecte de 30 % d'un ensemble commercial situé dans le **sud du Portugal à Albufeira**, en partenariat avec la foncière Frey, représentant un volume d'investissement pour l'OPCI de l'ordre de 55 M€. Ouvert en 2001 et étendu en 2004, le site, d'une surface totale de près de 60 000 m² au cœur d'une zone de chalandise de 280 000 habitants à moins de 20 minutes (et plus de 800 000 habitants en période estivale) et l'ensemble commercial de plein air présentent de solides fondamentaux :
  - Une offre shopping loisir attractive avec des enseignes telles que Zara, H&M, Fnac, un supermarché Continente,
  - Une implantation dans la deuxième région portugaise par son dynamisme avec une croissance de la population supérieure à la moyenne nationale (32 % contre 7 % entre 1991 et 2011) et un taux de chômage bas de 7 %, en dessous de la moyenne nationale de 8,2 %,
  - Un taux d'occupation de près de 100 %.

Poséidon - Abulfeira

- Le 17 décembre 2019, BNP Paribas Diversipierre a acquis par l'intermédiaire d'une de ses filiales 100 % des parts de la société belge THE HYPE, qui détient elle-même à 100 % un immeuble de bureaux situé avenue Louise à **Bruxelles, en Belgique**, pour un volume de l'ordre de 45 M€. Cette avenue prestigieuse est prisée notamment des cabinets d'avocats en raison de la présence du palais de justice de Bruxelles au pied du métro « Louise ».

L'immeuble de 12 étages a fait l'objet d'une rénovation lourde avant son acquisition et bénéficie d'une excellente visibilité en angle de rue et à proximité des transports. L'immeuble accueille des locataires de renom tels que le bureau Van Dijk appartenant à Moody's ou encore le bureau d'avocats Simon Brawn qui y emménagera au cours du deuxième trimestre 2020.

The Hype - Bruxelles

- Le 20 décembre 2019, BNP Paribas Diversipierre a finalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 9 étages, situé dans le centre-ville d'**Hambourg** pour un volume de 160 M€. L'immeuble offre, à terme, un fort potentiel de revalorisation des loyers, compte tenu des évolutions récentes à la hausse des niveaux de loyers affichées par le marché immobilier d'Hambourg. L'actif bénéficie d'une localisation attractive en centre-ville, également bien orienté vers les quartiers en très fort développement « HafenCity » et « City South ».

Deichtor Office - Hambourg

Par ailleurs, BNP Paribas Diversipierre a sécurisé l'acquisition à venir de 3 actifs, via la signature de promesses d'acquisition portant sur volume total de l'ordre de 150 M€ :

- Le 4 juillet 2019, BNP Paribas Diversipierre a signé une promesse d'acquisition portant sur un hôtel en développement, situé à **Vienne en Autriche**, pour un volume d'environ 35 M€. L'actif sera définitivement acquis une fois la livraison effectuée, celle-ci étant prévue au dernier trimestre 2020.
- Au cours du mois de septembre 2019, BNP Paribas Diversipierre a signé une deuxième promesse d'acquisition portant sur un ensemble immobilier en développement constitué de 2 immeubles de bureaux situés à **Cologne en Allemagne**, pour un volume de l'ordre de 160 M€, en partenariat avec deux investisseurs institutionnels français. BNP Paribas Diversipierre détiendra indirectement 45 % de cet ensemble lorsqu'il sera définitivement acquis, une fois la livraison effectuée, prévue au dernier trimestre 2020.
- Enfin, lors du mois d'octobre 2019, BNP Paribas Diversipierre a signé une autre promesse d'acquisition concernant un actif à usage de commerce situé à **Kiel en Allemagne** pour un volume de l'ordre de 35 M€, dont l'acquisition définitive est prévue au début de l'année 2020.

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER - PRINCIPAUX FAITS EN 2019

- Le 27 mars 2019 a été effectuée la livraison de l'actif « Le Karré », situé dans l'agglomération lyonnaise, acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) en blanc au cours du 1er trimestre 2017. Depuis, 3 baux ont été signés avec des utilisateurs de dimension nationale, portant le taux d'occupation financier de l'immeuble à 46 % à fin décembre 2019. Pour rappel, une garantie locative d'une durée d'une année avait été négociée lors de l'acquisition.
- Le 30 septembre 2019 a été signé le renouvellement du bail de BNP Paribas Securities Services sur l'immeuble des Grands Moulins à Pantin, que BNP Paribas Diversipierre détient indirectement à hauteur de 48,2 %. Suite aux négociations avec le preneur, ce nouveau bail a permis de conserver le locataire pour une nouvelle période de 9 années fermes au même niveau de loyer.

Le Karré - Lyon

ÉVÉNEMENTS LOCATIFS

Les tableaux ci-dessous synthétisent les principaux mouvements d'entrées et de départs.

ENTRÉES

Immeuble	Surface	Loyers contractuels (K€)	Effet du bail	Durée (années)	Franchise	Commentaires
Le Karré	1 191 m²	262 K€	01/08/2019	6/9	6 mois	Nouveau bail suite à la livraison
Le Karré	836 m²	157 K€	01/04/2019	3/6/9	6 mois	Nouveau bail suite à la livraison
Le Karré	2 901 m²	586 K€	15/09/2019	9	10 mois	Nouveau bail suite à la livraison
Hoche	2 861 m²	2 177 K€	01/01/2019	6/9	11 mois	Nouveau bail suite aux travaux de rénovation
12 Rue Vivienne	548 m²	335 K€	01/11/2019	3/6/9	2 mois	-
12 Rue Vivienne	130 m²	49 K€	29/01/2019	-	-	Bail habitation
12 Rue Vivienne	77 m²	41 K€	15/03/2019	3/6/9	-	-
12 Rue Vivienne	141 m²	39 K€	20/03/2019	-	-	Bail habitation
12 Rue Vivienne	90 m²	49 K€	01/12/2019	3/6/9	-	-
Carat 2	1 290 m²	400 K€	01/07/2019	6/9	25 mois	-
Heron Park	2 293 m²	385 K€	15/05/2019	3/6/9	5 mois	-
Axéo	856 m²	260 K€	01/12/2018	5,5/9	22 mois	Avenant extension surface signé le 07/06/2019
Le Sextant	931 m²	235 K€	08/04/2017	3/6/9	-	Renouvellement signé le 08/11/2019 avec prise d'effet au 08/04/2017
Grands Moulins	20 993 m²	7 927 K€	02/11/2018	9	9 mois	Renouvellement signé le 30/09/2019 avec prise d'effet au 02/11/2018

DÉPARTS

Immeuble	Surface	Loyers contractuels (K€)	Date de départ	Commentaires
Le Sextant	632 m²	144 K€	16/03/2019	Reloué en 2019
Heron Park	1 478 m²	232 K€	14/12/2019	Relocation partielle de ces lots en 2019
Heron Park	1 718 m²	283 K€	28/02/2019	-
Heron Park	304 m²	86 K€	20/01/2019	-
Axéo	131 m²	45 K€	19/06/2019	-
Magellan	770 m²	264 K€	31/12/2019	Travaux de rénovation prévus avant la recommercialisation
Magellan	310 m²	102 K€	19/08/2019	-
12 Rue Vivienne	88 m²	44 K€	01/12/2019	Reloué en 2019
12 Rue Vivienne	548 m²	261 K€	31/10/2019	Reloué en 2019

Source : BNP Paribas REIM France.

ACTIFS FINANCIERS À SOUS-JACENT IMMOBILIER

Au cours de l'année 2019 BNP Paribas Diversipierre a investi environ 145 M€ dans le développement de son portefeuille d'actifs financiers à sous-jacent immobilier (actions foncières et obligations foncières essentiellement), portant la valorisation du portefeuille des actifs financiers à environ 693 M€ à fin d'année 2019.

Comme depuis la création de l'OPCI, en fonction des opportunités de gestion, cette allocation n'a pas forcément été totalement investie à tout moment, une part résiduelle de liquidités afférentes à ces deux poches pouvant être conservée.

Parmi les événements significatifs de gestion, on peut citer :

- Renforcement des positions obligataires et « actions », pour respectivement 92,5 M€ et 52,5 M€. Ces allocations complémentaires ont permis à BNP Paribas Diversipierre de conserver une allocation financière en produits financiers proche de son allocation cible (autour de 40 % de l'actif net total).
- Compte tenu des bonnes performances des marchés « actions » au cours de l'année, les actifs financiers ont contribué positivement à la performance de BNP Paribas Diversipierre sur l'année (cf. partie « Valeurs liquidatives »).

Du fait de ces mouvements et des évolutions de valorisation des portefeuilles détenus, l'exposition en actifs financiers se répartit, à fin d'année 2019, entre 50 % d'actifs obligataires et 50 % d'actions de foncières cotées.

Comme lors des années passées, BNP Paribas Diversipierre a également réalisé, tout au long de l'année, des prises de position et des arbitrages spécifiques sur certains titres, en fonction des convictions de la gérance.

L'exposition de BNP Paribas Diversipierre en actifs financiers au 31 décembre 2019 est détaillée dans la partie « Situation patrimoniale à fin 2019 », présentée ci-après.

SITUATION PATRIMONIALE À FIN 2019

RÉPARTITION DES ACTIFS DU GROUPE

Compte-tenu d'une année dynamique sur le plan des investissements immobiliers, le ratio « immobilier physique » atteint 57 % à fin d'année 2019, tandis que le ratio de liquidité s'élève à 10 %, une part de liquidités étant réservée en raison de la signature d'une promesse d'acquisition en octobre 2019 concernant un actif de commerces à Kiel en Allemagne dont la réitération est prévue en février 2020.

L'allocation d'actifs de BNP Paribas Diversipierre a donc évolué comme suit au cours de l'année :

Composition de l'actif net total de BNP Paribas Diversipierre	31/12/2018	28/06/2019	31/12/2019
Immobilier physique net de dette	53 %	52 %	57 %
Immobilier coté	17 %	19 %	18 %
Obligations foncières[4]	17 %	20 %	15 %
Autres actifs financiers non immobiliers	0 %	0 %	0 %
Liquidités & Autres Actifs / Passifs circulants	13 %	9 %	10 %
Actif net total de BNP Paribas Diversipierre (en €)	**1 373 649 759**	**1 619 037 476**	**1 986 472 465**
Ratio immobilier réglementaire (défini par le L214-37 et L214-36 du COMOFI)	57,68 %	55,46 %	62,67 %
Ratio de liquidité réglementaire (défini par le L214-37 et R214-100 du COMOFI)	8,72 %	8,79 %	8,74 %

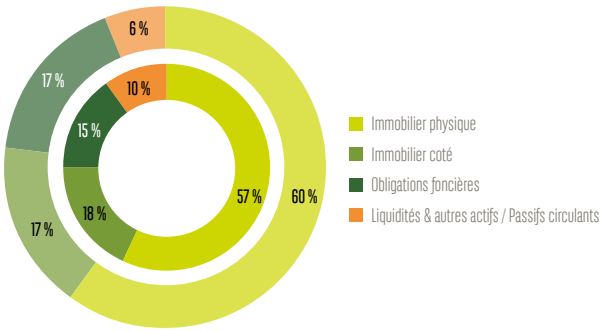
Source : BNP Paribas REIM France

- Au 31 décembre 2018, BNP Paribas Diversipierre présentait une allocation financière en ligne avec son allocation « cible », suite au « rééquilibrage » de l'allocation financière du fonds en 2018, avec des investissements importants en actifs financiers notamment.
- L'objectif de l'année 2019 a été principalement l'emploi de la collecte significative enregistrée au cours de l'année dans le but de renforcer la diversification sectorielle et géographique des actifs immobiliers du portefeuille, tout en conservant une allocation financière globale proche de l'allocation « cible » conforme à la stratégie initiale.
- Au 31 décembre 2019, l'allocation financière de l'OPCI est donc toujours conforme à l'allocation « cible », tandis que le portefeuille immobilier de l'OPCI s'est vu complété de 7 nouveaux actifs principalement en Europe hors France, permettant de renforcer sa diversification.

Le graphique ci-dessous illustre l'allocation d'actifs de BNP Paribas Diversipierre au 31 décembre 2019, comparée à la cible d'allocation définie dans la stratégie de l'OPCI.

RÉPARTITION EN % DES ACTIFS TOTAUX DÉTENUS, SUR LA BASE DE L'ACTIF NET TOTAL

Cercle extérieur : cible
Cercle intérieur : 31/12/2019



[4] *Obligations foncières excluant les obligations considérées liquides (qui sont inclues dans les liquidités).*

ACTIFS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier physique de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est constitué de 27 actifs (dont 18 détenus à 100 %), à usage de bureaux, de commerces et d'hôtellerie, répartis en France et en Europe (zone euro), ainsi que d'une participation non contrôlée de 13 % dans le véhicule PowerHouse, détenant un portefeuille résidentiel en France.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ACTIFS DÉTENUS

Le tableau ci-après présente de façon synthétique les actifs immobiliers détenus :

Immeuble	Code postal	Adresse	Région	Usage	Surface à 100 % (m²)	% de détention
France						
Heron Parc	59650	Avenue de l'Avenir - Villeneuve d'Ascq	Hauts-de-France	Commerces/Bureaux	40 386	100 %
Visalto	75019	8, boulevard de l'Indochine - Paris	Île-de-France	Bureaux	7 653	100 %
Hoche	75008	Avenue Hoche - Paris	Île-de-France	Bureaux	2 917	100 %
Pantin les Grands Moulins	93500	9, rue du Débarcadère - Pantin	Île-de-France	Bureaux	21 059	48,2 %
Portefeuille PowerHouse[5]	France	Plusieurs localisations	France	Résidentiel	685 612	13,46 %
Le Magellan	75019	Rue de Cambrai - Paris	Île-de-France	Bureaux	6 321	100 %
12, rue Vivienne	75002	Rue Vivienne - Paris	Île-de-France	Bureaux/Résidentiel /Commerces	3 297	100 %
Bords de Seine II	92130	Rue du Passeur de Boulogne	Île-de-France	Bureaux	19 447	17,1 %
Leroux	75116	Rue Leroux - Paris	Île-de-France	Résidence hôtelière	1 950	100 %
Nantes Jallais	44000	Rue du Cornulier - Nantes	Pays de La Loire	Bureaux/Commerces	8 759	100 %
Arcueil le Visium	94110	22 Rue Aristide Briand - Arcueil	Ile-de-France	Bureaux	12 487	48,2 %
Chatillon le Carat	92230	20 Rue André Gide - Châtillon	Ile-de-France	Bureaux	11 032	48,2 %
Le Karré	69120	Rue Bataillon Carmagnole-Liberté - Vaulx-En-Velin	Auvergne-Rhône Alpes	Bureaux	10 131	100%
Arcueil Axeo	94110	19 Rue Aristide Briand - Arcueil	Île-de-France	Bureaux	9 203	48,2 %
Marseille le Sextant	13002	44 Boulevard de Dunkerque - Marseille	Provence-Alpes-Côte d'Azur	Bureaux	9 226	48,2 %
Montrouge	92120	Rue Camille Pelletan - Montrouge	Île-de-France	École	3 200	100 %
Tribequa	33000	ZAC Saint Jean Belcier Îlot 8.3 - Bordeaux	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	10 500	100 %
51-53, bld Haussmann	75009	51-53, boulevard Haussmann - Paris	Île-de-France	Bureaux/Commerces	3 393	100 %
Allemagne						
Horizon	40476	Johannstrasse 1 - Düsseldorf	Allemagne	Bureaux	24 332	33,33 %
City East	81673	Berg-am-Laim-Strasse 125 - Munich	Allemagne	Hôtel	5 501	100 %
City South	81539	Raintaler Str.47 - Munich	Allemagne	Hôtel	4 510	100 %
Schwedler Carré	60314	Otto-Messmer-Strasse 1 - Francfort	Allemagne	Bureaux	8 483	100 %
Deichtor Office Center	20457	Oberbaumbrücke 1, Willy-Brandt-Strasse 1 - Hambourg	Allemagne	Bureaux	21 707	100 %
Irlande						
The One	Dublin 2	Grand Canal Street - Dublin	Irlande	Bureaux	4 345	100 %
Italie						
Via Tortona	20145	Via Tortona n.25 - Milan	Italie	Bureaux	19 137	50 %
Luxembourg						
Grand Rue	1660	56 Grand Rue - Luxembourg	Benelux	Bureaux	5 326	100 %
Belgique						
The Hype	1000	Avenue Louise 250-262 - Bruxelles	Benelux	Bureaux	9 956	100 %
Portugal						
Albufeira Shopping Center	8200	Albufeira - Faro	Portugal	Commerces	58 350	30 %

Source : BNP Paribas REIM France.

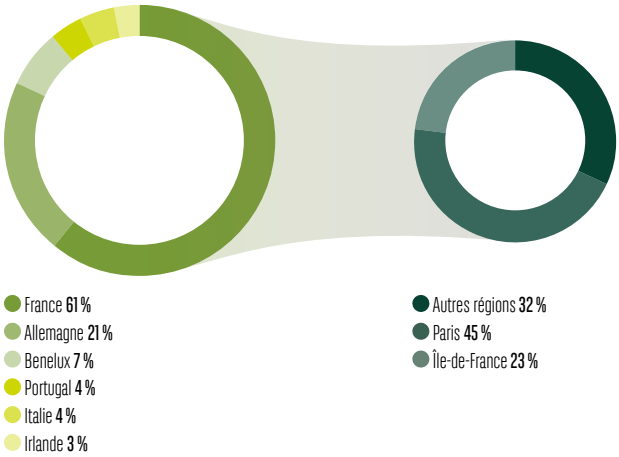
N.B. Certains actifs ne sont pas détenus à 100 %. Les surfaces indiquées ne tiennent pas compte de ce prorata de détention.

[5] *PowerHouse est une participation non contrôlée.*

Les deux graphiques ci-dessous présentent la répartition du patrimoine[6] par :

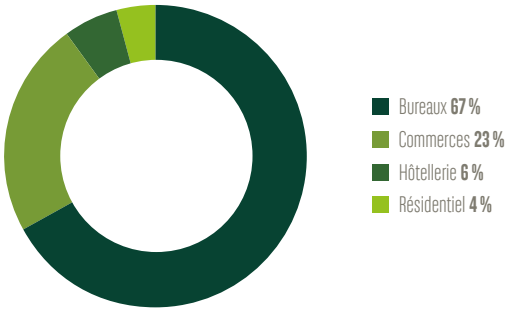
- **Zone géographique** (calculs réalisés en valeur vénale hors droits au 31 décembre 2019) ;
- **Classes d'actifs immobiliers** (calculs réalisés en valeur vénale hors droits au 31 décembre 2019, sur la base de l'usage principal de chaque actif détenu).

RÉPARTITION DE LA VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE AU 31/12/2019



Conformément à la stratégie prévoyant la poursuite des investissements au sein de la zone « euro », l'année 2019 reflète le renforcement de l'européanisation du portefeuille avec 39 % des actifs investis hors de France à fin d'année, contre 23 % un an plus tôt.

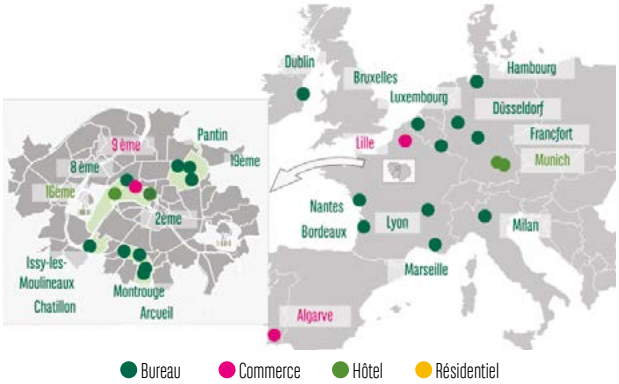
RÉPARTITION DE LA VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER PAR TYPOLOGIE AU 31/12/2019



Du point de vue des classes d'actifs, les transactions réalisées au cours de l'année ont renforcé l'exposition à la classe d'actifs « commerces » représentant désormais 23 % du portefeuille au 31 décembre 2019, contre 15 % un an plus tôt.

La part des actifs de bureaux, elle, a légèrement diminué pour atteindre 67 % au 31 décembre 2019 contre 70 % à la même période l'année passée.

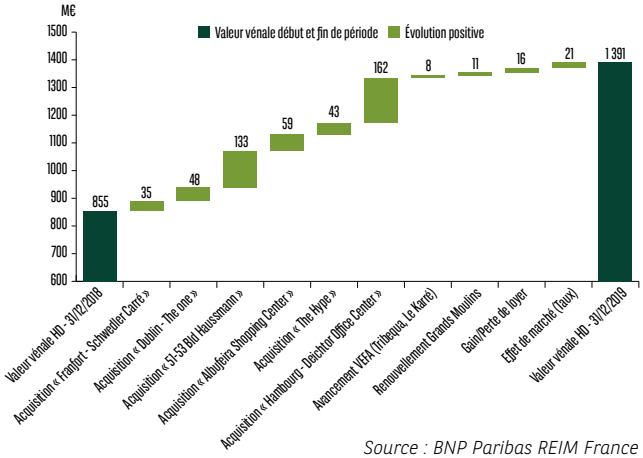
DISPERSION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



N.B. Les participations sont représentées en QP de leur valeur vénale totale. PowerHouse n'est pas présent sur la cartographie car c'est un portefeuille réparti sur tout le territoire français et non contrôlé.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La valeur vénale du patrimoine a progressé sur un an de 535,8 M€ pour atteindre 1 391,2 M€[7] hors droits au 31 décembre 2019.



Source : BNP Paribas REIM France

PRINCIPALES VARIATIONS ET FACTEURS

- De l'impact des acquisitions, avancement des VEFAs ainsi que des travaux de restructuration :
  - Acquisition de l'immeuble de bureaux « Schwedler Carré » à Francfort (+35 M€ HD) ;
  - Acquisition de l'immeuble mixte « 51-53 Bld Haussmann » à Paris (+133 M€ HD) ;
  - Acquisition de l'ensemble commercial « Albufeira Shopping Center » au Portugal (+59 M€ HD) ;
  - Acquisition de l'immeuble de bureaux « The Hype » à Bruxelles (+43 M€ HD) ;
  - Acquisition de l'immeuble de bureaux « Deichtor Office Center » à Hambourg (+162 M€ HD) ;
  - Avancement de la construction des actifs précédemment acquis en VEFA (« Le Karré » et « Tribequa »), ainsi la valeur des actifs progresse dans le temps, du fait de la réduction de la décote au titre des échéances restant à payer au vendeur (+8 M€ HD).

[6] La participation non contrôlée dans PowerHouse est incluse dans les graphes, valorisée sur la base de son ANR et du compte courant accordé par l'OPCI.
[7] Hors PowerHouse, s'agissant d'une participation non contrôlée.

- De la progression de la valeur de 21,06 M€, à périmètre constant, générée par :
  - Le renouvellement du bail de BNP Paribas Securities Services, plus gros locataire du patrimoine, sur l'immeuble des Grands Moulins de Pantin au même niveau de loyer que le précédent bail. (+11 M€ HD) ;
  - Une progression du loyer potentiel global des actifs du portefeuille à périmètre constant (+16 M€ HD) ; en raison notamment de l'effet des recommercialisations intervenues sur le retail-park Heron Parc situé à Villeneuve d'Ascq à des enseignes telles que Leroy Merlin, ou sur l'immeuble 12 rue Vivienne à Paris 2ème ;
  - Principalement effet positif de la contraction des taux de rendements en raison de l'augmentation de l'attractivité du marché de l'investissement immobilier (+ 21 M€ HD).

TAUX D'OCCUPATION ET PRINCIPALES ÉCHÉANCES LOCATIVES

TAUX D'OCCUPATION ET DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier de l'ensemble des actifs immobiliers de BNP Paribas Diversipierre est de **86,3 %** contre 97,9 % un an plus tôt, en raison principalement :

- De l'acquisition au cours de l'année de l'actif « 51-53 Bld Haussmann » à Paris 9ème, actuellement entièrement vacant et pour lequel une restructuration lourde va être réalisée avant sa relocation ;
- Et de l'acquisition de l'immeuble « Deichtor Office Center » à Hambourg, pour lequel des négociations sont en cours afin de louer les 25 % de surfaces vacantes.

En excluant ces deux actifs le taux d'occupation des immeubles du patrimoine de BNP Paribas Diversipierre ressort à 98,2 %, grâce notamment au taux d'occupation des autres actifs acquis au cours de l'année, comme « Albufeira Shopping Center » avec 99,9 %, The Hype avec 92 %, ou encore « The One Building » et « Schwelder Carré », tous deux loués à 100 %.

Au 31 décembre 2019, la vacance financière du portefeuille immobilier est principalement concentrée :

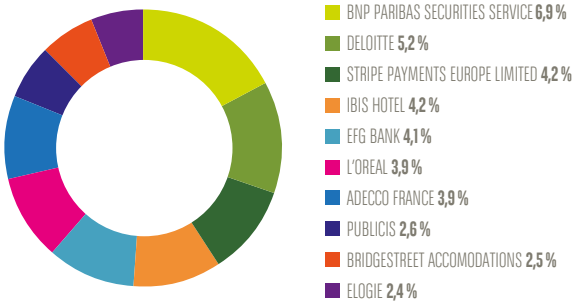
- Sur l'immeuble « 51-53 Bld Haussmann », représentant 73% de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « Deichtor Office Center » représentant 16% de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « Le Magellan » représentant 5% de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « Heron Parc » représentant 3% de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « The Hype » représentant 2% de la vacance financière.

Une commercialisation active est en cours par l'ensemble des équipes locales d'Asset Management de BNP Paribas REIM sur l'ensemble des lots actuellement vacants dans le patrimoine de BNP Paribas Diversipierre.

DURÉE MOYENNE, PRINCIPAUX LOCATAIRES ET ÉCHÉANCES

Au 31 décembre 2019, la durée moyenne résiduelle **ferme** des baux conclus par BNP Paribas Diversipierre sur son patrimoine s'élève **à 5,3 années**[8], en progression de 0,4 an - soit 5 mois - par rapport à fin décembre 2018 ; pour une durée résiduelle moyenne totale de ces mêmes baux de 7,0 années.

Les 10 principaux locataires de BNP Paribas Diversipierre[9] sont représentés dans le graphique ci-dessous :

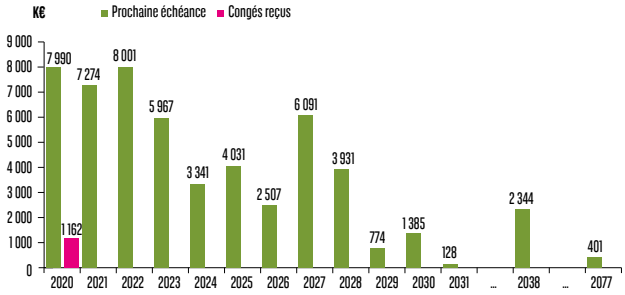


Les 10 locataires les plus importants représentent environ 40 % des loyers totaux du fonds, contre 50 % en fin d'année passée, tandis qu'aucun locataire ne représente plus de 7,0 % du total des loyers, montrant la bonne dispersion des revenus locatifs des immeubles du portefeuille.

Il est précisé que l'actif Tribequa étant en cours de construction (la livraison étant prévue pour le troisième trimestre 2021), il est exclu des calculs de taux d'occupation et d'échéances locatives.

Le graphique ci-dessous présente la répartition des échéances des baux des locataires. Ces échéances reflètent les dates de sortie possible des locataires et non les dates de fin des baux[10]. Sont également présentés les congés reçus.

RÉPARTITION DES ÉCHÉANCES LOCATIVES DES ACTIFS DÉTENUS PAR BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE
(en loyers contractuels exprimés en K€ HT HC)



Source : BNP Paribas REIM France

Les congés indiqués dans le graphique ci-dessus correspondent principalement à la fin de la garantie locative sur l'actif « Le Karré » situé à Vaulx-en-Velin en mars 2020. En effet, une garantie locative d'une durée d'un an portant sur l'ensemble des surfaces vacantes avait été accordée par le vendeur. Compte tenu de l'ensemble des baux signés – y compris ceux signés au cours des deux premiers mois de l'année 2020 – le taux d'occupation de l'actif ressort en février 2020 à 57 %. Des négociations portant sur les surfaces encore vacantes sont en cours.

[8] et [9] À l'exclusion de la participation non contrôlée de Powerhouse.

[10] Des baux commerciaux composant la situation locative de l'OPCI sont actuellement expirés, en période de tacite reconduction. Afin de refléter correctement le risque de départ de ces locataires, qui peuvent délivrer congé à tout moment avec un préavis de 6 mois, il a été pris pour hypothèse une date de fin de bail à J+6 mois de la date du présent rapport, soit le 30 juin 2019. Ce calcul, volontairement conservateur, ne reflète par l'appréciation du risque de départ desdits locataires par la société de gestion.

ACTIFS FINANCIERS

Au 31 décembre 2018, les actifs financiers détenus par BNP Paribas Diversipierre représentaient 34 % de l'actif net (hors obligations considérées comme liquides et obligations souveraines), pour une valeur totale de 476,2 M€ (hors obligations souveraines uniquement). Cette allocation était composée pour 50,8 % d'actifs obligataires et pour 49,2 % d'actions de sociétés foncières cotées.

Au 31 décembre 2019, les actifs financiers de BNP Paribas Diversipierre représentent 33 % de l'actif net (hors obligations considérées comme liquides et obligations souveraines), pour une valeur totale de 693,0 M€ (hors obligations souveraines uniquement), sous l'effet des investissements complémentaires effectués en 2019, des variations de marché sur la période et de la politique de gestion mise en œuvre. Cette allocation est composée pour 50,4 % par la poche d'actions foncières et pour 49,6 % par la poche obligataire.

État du patrimoine	31/12/2018	28/06/2019	31/12/2019
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	234 506 580,92	309 046 512,45	349 586 685,79
Obligations foncières[11]	241 693 016,23	326 065 181,86	343 408 249,90
Total	**476 199 597,15**	**635 111 694,31**	**692 994 935,69**

Source : BNP Paribas REIM France

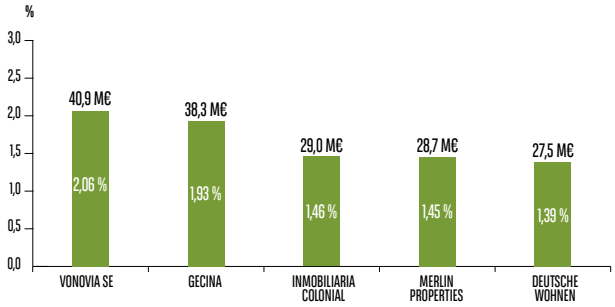
Composition de l'actif net total de BNP Paribas Diversipierre	31/12/2018	28/06/2019	31/12/2019
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	17,07 %	19,1 %	17,6 %
Obligations foncières[12]	17,04 %	19,6 %	15,2 %
Soit en % de l'actif net total	**34,11 %**	**38,70 %**	**32,80 %**

Source : BNP Paribas REIM France

ACTIONS DE SOCIÉTÉS FONCIÈRES COTÉES

Le graphique ci-dessous présente les 5 plus fortes pondérations sur les actions de sociétés foncières détenues dans l'actif net total du fonds au 31 décembre 2019.

TOP 5 DES FONCIÈRES COMPOSANT L'ALLOCATION « ACTIONS » DE BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (en % de l'actif net)

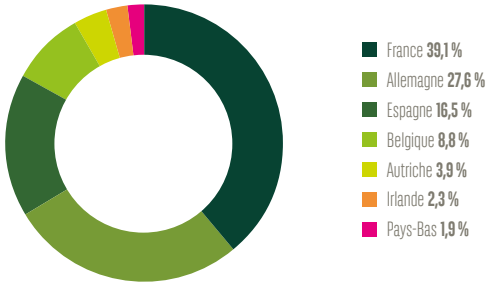


Source : BNP Paribas REIM France

Seul Immobiliara Colonial entre dans le top 5 par rapport à la situation en fin d'année 2018, remplaçant Klépierre précédemment à la 5ème place. Concernant les 4 autres titres déjà présents l'année passée, leur ordre de classement varie avec notamment le recul de Deutsche Wohnen, dont le cours a été impacté par les négociations concernant le plafonnement des loyers à Berlin.

Pour rappel, Deutsche Wohnen et Vonovia sont deux foncières spécialisées dans le secteur de l'immobilier résidentiel en Allemagne, qui offrent une forte récurrence de revenus et bénéficient de la tendance actuelle, porteuse outre-Rhin, sur ce secteur.
Immobiliaria Colonial, le nouvel entrant dans ce top 5, est une foncière espagnole présente en Espagne et en France dont la stratégie est principalement la réhabilitation et le redéveloppement d'actifs de bureaux dans les meilleures localisations.
Enfin, Merlin Properties est une importante foncière à dominante de commerce (centres commerciaux), proposant une exposition en Espagne et au Portugal.

VENTILATION DES ACTIONS DE SOCIÉTÉS FONCIÈRES PAR PAYS (en % de la valeur de la poche)



La France et l'Allemagne représentent les principales expositions du portefeuille d'actions détenues, conformément à l'importance des foncières de ces deux pays au sein de l'environnement boursier immobilier de la zone Euro.

COMMENTAIRE DE GESTION DES ACTIONS FONCIÈRES

La performance brute de l'allocation « Actions Foncières » sur l'année 2019, s'élève à 25,29 %.

Il est rappelé que les valeurs investies par BNP Paribas Diversipierre sont sélectionnées au sein de l'indice EPRA Eurozone capé[13] qui regroupe 43 des principales valeurs de sociétés foncières cotées de la zone Euro.

Les titres retenus sont sélectionnés sur la base d'une analyse fondamentale des valeurs, des critères de liquidité (flottant suffisamment important) ainsi que d'une analyse des critères « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) », qui déterminent un univers d'investissement potentiel de 34 valeurs à ce jour (voir partie Responsabilité Sociale des Entreprises du présent rapport).

[11] Obligations incluant les obligations considérées comme liquides, soit les obligations dont la maturité est inférieure à 397 jours mais excluant les obligations souveraines.
[12] Ratio excluant les obligations considérées comme liquides ainsi que les obligations souveraines.
[13] www.epra.com – Il est précisé que cet indice a été choisi par la gérance pour son caractère représentatif du marché des sociétés foncières cotées de la zone Euro, mais ne constitue pas, en tant que tel, un indice de référence ou de benchmark de BNP Paribas Diversipierre.

Les termes de « sous-pondération » et « surpondération » utilisés dans la suite sont à comprendre au regard de la composition de cet indice de référence EPRA Eurozone capé.

« Le marché immobilier coté de la zone euro a enregistré une bonne performance en 2019, reflétée dans l'évolution de l'index IEIF Eurozone de près de 21,45 % au cours des 12 mois de l'année, en ligne avec l'évolution des marchés généralistes européen comme le montre la variation de +22,97 % de l'Euro Stoxx en 2019.

La performance (à dividendes réinvestis) du portefeuille d'actions de foncières détenu par BNP Paribas Diversipierre, avec une évolution de +25,29 % sur les 12 mois de l'année, a surpassé celle de son indice de référence, l'indice EPRA/NAREIT Eurozone Capped avec une évolution de +22,23 %, principalement en raison de la sélection des titres et de l'allocation géographique.

À titre d'exemple, nous pouvons citer les contributions positives des décisions d'allocation suivantes :

- *Une surexposition sur les titres Gecina et Icade, permettant de bénéficier des évolutions positives du marché des bureaux parisiens, particulièrement porteurs sur la période ;*
- *Une surpondération par rapport à l'indice de certaines sociétés espagnoles, et en particulier Inmobiliaria Colonial, principalement exposé aux marchés des bureaux de Madrid et Paris ;*
- *Une sous pondération d'Unibail-Rodamco par rapport à l'indice de référence a également été bénéfique, compte tenu de la performance du titre sur l'année inférieure à la moyenne.*
- *Une sous pondération de l'Allemagne et des Pays-Bas au cours de la période qui a également contribué positivement à la surperformance par rapport à l'indice.*

En termes de mouvements, les titres de Carmila en France ont été cédés et l'exposition du portefeuille à la foncière allemande Deutsche Wohnen a été réduite, en raison de l'évolution de la réglementation locative à Berlin et de la menace du plafonnement des loyers à Berlin, ville où le groupe possède la plupart de ses actifs.

Au 31 décembre 2019, 83 % du portefeuille est investi dans les trois principaux pays de la zone euro que sont la France, l'Allemagne, l'Espagne. »

Anne FROIDEVAL – BNP Paribas Asset Management
Gérante de l'allocation actions de BNP Paribas Diversipierre

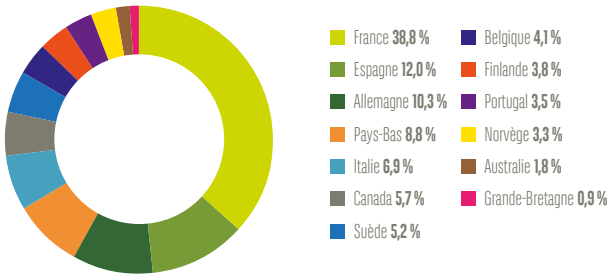
OBLIGATIONS FONCIÈRES

Au 31 décembre 2019, la poche obligataire est constituée de 144 valeurs. L'allocation est composée principalement d'obligations ayant des maturités supérieures à 3 ans.

Il est rappelé que tous les titres d'obligations foncières sont libellés en euros, donc sans risque de change.

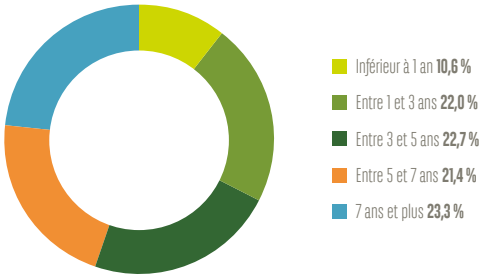
Les graphiques suivants sont exprimés en % de la valeur de la poche hors liquidités afférentes.

VENTILATION DES OBLIGATIONS FONCIÈRES PAR PAYS
(en % de la valeur de la poche)



Source : BNP Paribas REIM France

VENTILATION DES OBLIGATIONS FONCIÈRES PAR MATURITÉ



Source : BNP Paribas REIM France

COMMENTAIRE DE GESTION DES OBLIGATIONS FONCIÈRES

« La poche obligataire a réalisé une performance brute de frais de 2,18 %, largement supérieure aux attentes des investisseurs à fin 2018. Le portefeuille a sous-performé son indice de référence, qui présente une performance de 2,77 % sur l'année, principalement en raison de son positionnement prudent avec une sous-sensibilité aux taux par rapport à l'indice.

Au 31/12/2019 la notation moyenne des obligations du portefeuille est AA+, tandis que leur duration moyenne est de 4,58 années.

La surpondération de la France, de la Belgique ainsi que de la Finlande ont été bénéfiques au portefeuille par rapport à l'indice alors que la sous-pondération de l'Allemagne ainsi que l'achat au cours de l'année d'obligations plus courtes en moyenne que celles de l'indice en Espagne et en Italie ont été négatives.

Pour limiter les risques en cas de hausse des taux, le portefeuille est resté sous-sensible aux taux par rapport à l'indice durant l'année. Cependant, cette sous-sensibilité a été fortement réduite au cours du deuxième semestre, actant les changements de positionnement des banques centrales (BCE et Fed) : la BCE a, en effet, décidé de reprendre son programme d'achats d'actifs, y compris les obligations sécurisées comme les précédentes fois.

L'exposition à l'Italie a été renforcée durant le deuxième semestre 2019. Avec la forte compression des spreads, particulièrement sur l'Espagne, le portefeuille a réduit l'exposition à l'Espagne au profit des obligations sécurisées françaises et des « pfandbriefe » allemands.

Au 31 décembre 2019, près de 56 % du portefeuille est investi dans les trois principaux pays de la zone euro que sont la France, l'Allemagne, l'Espagne. ».

Arnaud-Guilhem Lamy – BNP Paribas Asset Management
Gérant de l'allocation taux de BNP Paribas Diversipierre

Les actifs financiers détenus par l'OPCI (actions de sociétés foncières ainsi que les obligations foncières) permettent de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille, puisque 36 % des actifs financiers sélectionnés sont investis dans des pays européens où BNP Paribas Diversipierre ne détient pas d'actifs en direct.

Concernant le portefeuille actions, les sociétés selectionnées sont en majorité spécialisées dans d'autres classes d'actifs que le « bureau », typologie d'actif majoritaire dans le portefeuille immobilier de BNP Paribas Diversipierre, et notamment dans le commerce et les centres commerciaux au niveau européen ou le développement résidentiel en Allemagne.

LIQUIDITÉS

Les liquidités telles que définies à l'article L214-37 du COMOFI et détenues directement par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre au 31 décembre 2019 s'élèvent à 173 604 313,44 € soit 8,74 % de l'actif net :

En euros	31/12/2019	31/12/2018
Instruments financiers à caractère liquide	**42 357 259,15**	**9 626 156,16**
Obligations souveraines ou de maturité < 397 jours	42 357 259,15	9 626 156,16
Instruments monétaires	-	-
Bons du trésor	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-
Liquidités	**131 247 054,29**	**110 202 357,05**
Dépôts à vue / avoirs bancaires	127 532 105,04	106 033 628,68
Dépôts à terme	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	3 714 949,25	4 168 728,37
Ratio de liquidité réglementaire (défini par le L214-37 et R214-100 du COMOFI)	**8,74 %**	**8,72 %**

Source : BNP Paribas REIM France

ENDETTEMENT ET LEVIERS

Au cours de l'année 2019 BNP Paribas Diversipierre a mis en place un nouveau financement bancaire hypothécaire, afin de rapprocher le niveau d'endettement du fonds de son endettement « cible », conformément à sa stratégie initiale. En effet, BNP Paribas Diversipierre envisage d'avoir un ratio d'endettement cible d'environ 20 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers.

Par ailleurs, BNP Paribas Diversipierre a également mis en place en 2019 une ligne de crédit dite « revolving » afin d'accroitre la flexibilité dans la réalisation des investissements et des financements hypothécaires « classiques » et de permettre la recherche d'un surplus de performance pour l'OPCI.

Ces nouveaux financements bancaires sont détaillés ci-dessous :

- Le financement hypothécaire « classique » a été mis en place dans le cadre de l'acquisition de l'actif allemand « Deichtor Office Center » en décembre 2019, avec Münchener Hypothekenbank, un établissement bancaire allemand. Les caractéristiques principales de ce financement sont :
  - Montant : 81 M€ soit un LTV de 50 %;
  - Maturité de 10 ans ;
  - Remboursement intégralement à l'issue de la durée du prêt ;
  - Taux d'intérêt fixe de 1,29%.
- La ligne de crédit « revolving » a été mise en place en décembre 2019 auprès de BNP Paribas Securities Services. Les caractéristiques principales de ce financement sont :
  - Montant : 100 M€ ;
  - Maturité de 1 an, renouvelable ;
  - Marge fixe de 0,65 % par an sur le montant utilisé du crédit,
  - Commission de non-utilisation de 0,25 % par an sur le montant non utilisé.

Au 31 décembre 2019, le coût moyen des financements hypothécaires long terme ressort à 1,30 %, contre 1,31 % en 2018.

L'endettement bancaire calculé ci-après tient donc compte :

- Des dettes bancaires existantes dans les véhicules EPL, Horizon, Diversipierre Munich Hotel et SAS DVP Heron, au prorata du pourcentage de détention de BNP Paribas Diversipierre ;
- Des dettes bancaires mises en place en 2019 ;
- Des avances d'associés externes, accordées par les co-investisseurs des sociétés EPL, Horizon, Bords de Seine 2 et FREYPROP au prorata de la détention de BNP Paribas Diversipierre dans chacun de ces véhicules, conformément aux dispositions du L214.39 du Code Monétaire et Financier.

En euros	31/12/2019	31/12/2018
Endettement total	**322 530 588**	**179 585 584**
Encours de dette bancaire long terme	**235 443 179**	**155 347 014**
EPL	54 449 746	55 008 205
Horizon	21 666 667	21 670 206
DVP Heron	56 076 767	56 074 104
Diversipierre Munich Hotels	22 500 000	22 594 500
DVP Deichtor	80 750 000	-
Encours de dette bancaire court terme	**32 001 444**	**-**
BNP Paribas Diversipierre	32 001 444	-
Avances d'associés externes	**55 085 965**	**24 238 570**
EPL	16 975 044	16 789 246
Horizon	3 978 574	3 978 574
Bords de Seine II	3 886 781	3 470 750
FREYPROP	30 245 565	-
Nominal des instruments de couverture de taux	**-**	**-**
Soit taux de couverture de la dette variable (%)	-	-
Valeur vénale des actifs immobiliers hors droits et frais	**1 439 029 853**	**895 311 233**
Soit Ratio Loan-to-Value (y compris ICNE) (%)	22,4 %	20,1 %
Levier calculé suivant la méthode de l'engagement[1] (%)	***115 %***	***113 %***
Levier calculé suivant la méthode brute[2] (%)	***107 %***	***103 %***

[1] et [2] - Tels que définis par la Directive 2011.61.UE "AIFM", exprimés en pourcentage de l'actif net.
Source : BNP Paribas REIM France

Par ailleurs, la directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », et la seconde est dite « de l'engagement ».
Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constitué de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et l'actif net réévalué pour un OPCI, d'autre part.
L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de l'OPCI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.
L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de l'OPCI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

Au 31 décembre 2019, les niveaux de leviers AIFM de BNP Paribas Diversipierre s'élèvent respectivement à 107 % selon la méthode brute et à 115 % selon la méthode de l'engagement.
À titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'un OPCI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

RISQUE GLOBAL

La méthode retenue par la société de gestion pour calculer le risque global de la SPPICAV est la méthode du calcul de l'engagement.

ASPECTS FINANCIERS

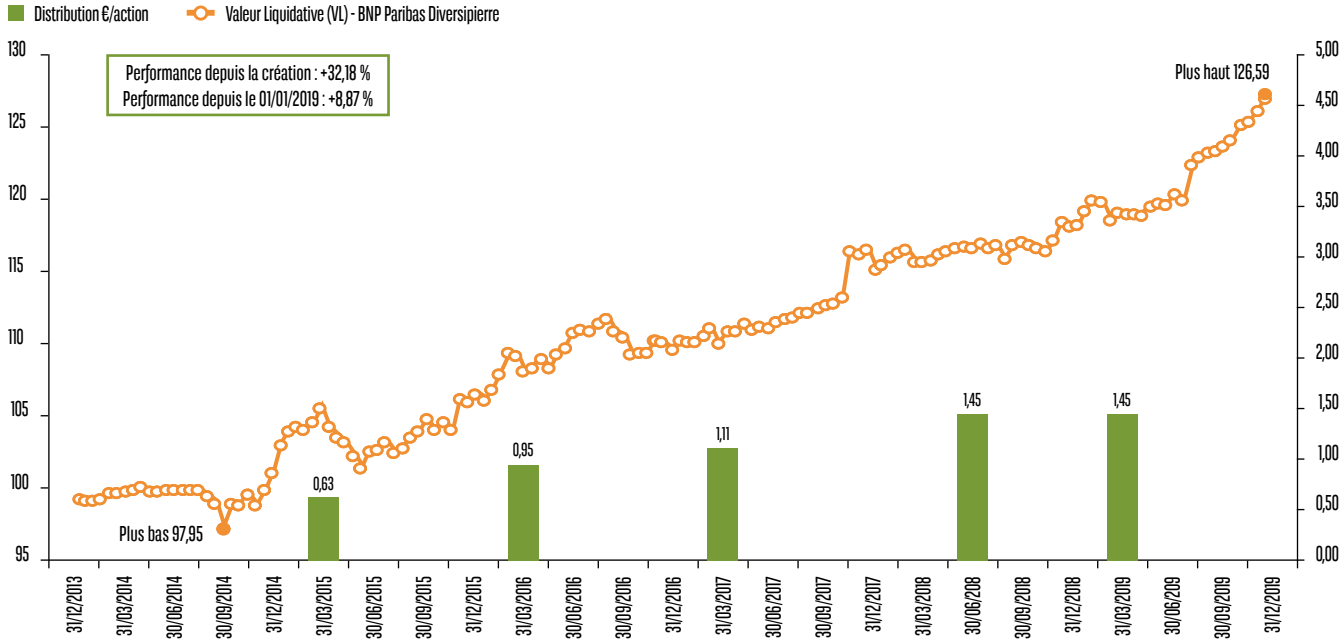
VALEUR LIQUIDATIVE DE LA SPICCAV

La valeur liquidative de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre s'établit, au 31 décembre 2019, à 126,59 € par action.

Son évolution depuis le 31 décembre 2018 tient compte :
- De la variation de la valeur du patrimoine immobilier à périmètre constant ;
- De la variation de valeur des actifs acquis en 2019 par rapport à leur prix d'acquisition ;
- De la variation de valeur des produits financiers détenus (essentiellement des actions de sociétés foncières cotées et des obligations foncières) ;
- Des revenus encaissés par la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre et ses filiales, du fait de ses investissements en actifs immobiliers et produits financiers ;
- Des frais supportés par l'OPCI sur l'exercice.

Le graphique ci-après présente l'évolution de la valeur liquidative de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre depuis sa création :

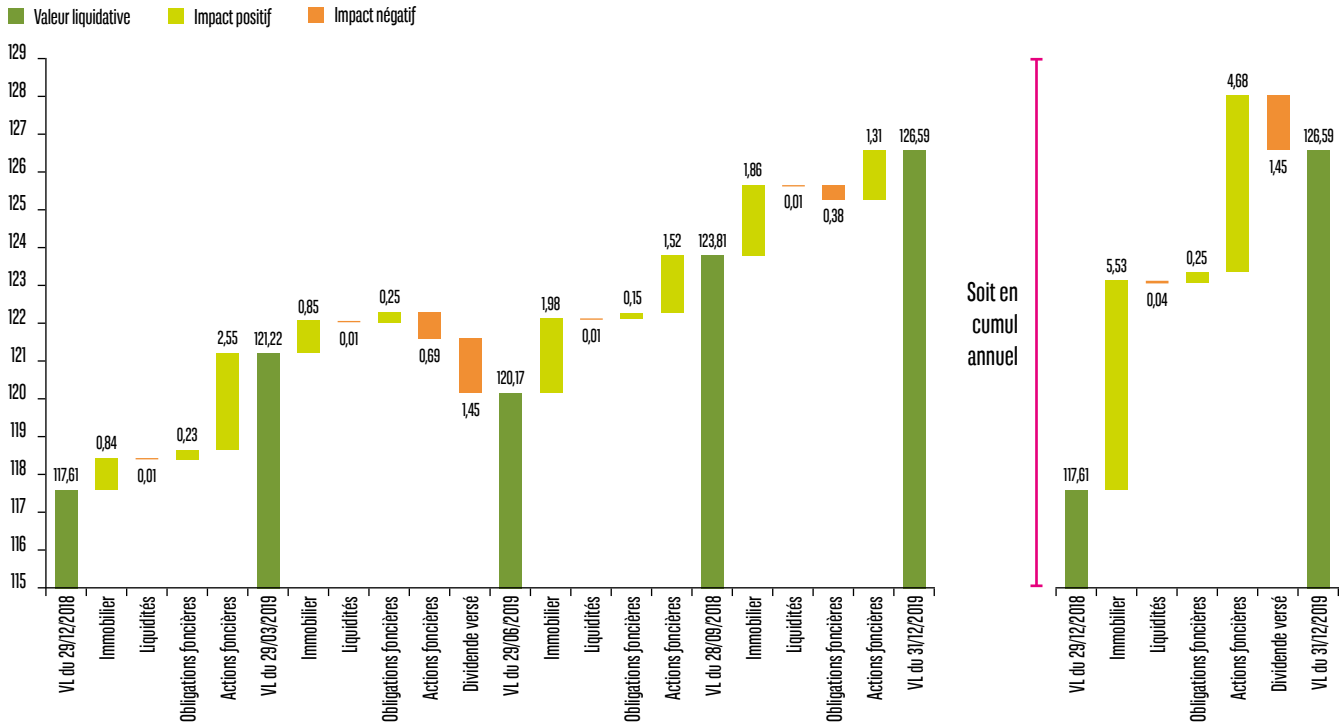
ÉVOLUTION DE LA VL HISTORIQUE



Source : BNP Paribas REIM France

RATIONALISATION DE L'ÉVOLUTION DE LA VL ANNUELLE SUR L'ANNÉE 2019

Le graphique ci-dessous illustre la contribution de chaque catégorie d'actifs auxquels est exposée BNP Paribas Diversipierre à la performance de l'année, en vision trimestrielle (partie gauche du graphique) et annuelle (partie droite du graphique) :



Source : BNP Paribas REIM France

BNP Paribas Diversipierre a distribué un dividende 2019 de 1,45 €/action en avril 2019 (conformément à la décision de l'assemblée générale du 30 avril 2019).

La performance[14] de l'OPCI s'établit donc, dividende inclus, à +8,87 % sur l'exercice 2019.

[14] *Performance = Valeur Liquidative Fin de période + Dividendes versés sur la période -1 / Valeur liquidative début de période*

FACTEURS EXPLICATIFS DE LA PERFORMANCE

- Le portefeuille immobilier de BNP Paribas Diversipierre a connu une progression importante sur l'année avec une contribution positive de +5,53 € par action (voir notamment les Évolutions de valeur du patrimoine immobilier, ci-avant).
- Les actions de sociétés foncières ont également fortement contribué positivement à la performance à hauteur de +4,68 € par action, contrairement à l'année passée.
- Les obligations détenues ainsi que l'exposition en liquidités ont faiblement dégradé la performance globale sur la période.
- Enfin le versement du dividende survenu en avril 2019 (conformément à la décision de l'assemblée générale du 30 avril 2019) a contribué négativement à l'évolution faciale de la valeur liquidative de l'OPCI avec un impact de -1,45 € par action.

Il est précisé que, pour les besoins de la présente analyse, les frais de structure supportés par BNP Paribas Diversipierre sont ventilés au prorata du poids de chaque classe d'actif dans le patrimoine total du fonds.

FRAIS ET COMMISSIONS

Tableau des frais en euros	31/12/2019	31/12/2018
Honoraires de dépositaire	452 541	244 271
Honoraires de valorisateur	197 262	136 666
Honoraires de gérance	18 690 870	13 793 006
Total des frais récurrents	**19 340 672**	**14 173 944**
% de l'Actif net fin de période	*0,97 %*	*1,03 %*
Autres charges de structure	2 621 814	1 244 247
Total des frais de structure	**21 962 486**	**15 418 190**
% de l'Actif net fin de période	*1,11 %*	*1,12 %*
Total des frais immobiliers	**2 830 554**	**2 122 855**
% de l'Actif net fin de période	*0,14 %*	*0,15 %*
Commission d'investissement	5 119 103	504 000
*% du prix des immeubles acquis**	*1,00 %*	*0,61 %*
Autres frais d'acquisition	15 718 722	2 936 136
Total des frais d'acquisition	**20 837 825**	**3 440 136**
% du prix hors droits des immeubles acquis	*4,07 %*	*4,19 %*
Commission d'arbitrage	-	-
*% du prix des immeubles cédés**	-	-
Autres frais de cession	-	-
Total des frais de cession	**-**	**-**
% du prix hors droits des immeubles cédés	-	-
Actif Net	**1 986 472 465**	**1 373 649 759**
Prix des immeubles acquis*	511 910 295	82 044 746
Prix des immeubles cédés *	-	-

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

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, 48,2 % pour EPL, 50 % pour Concepto, 33 % pour Horizon, 13,46 % pour PowerHouse et 30 % pour FREYPROP) (ii) les charges de structure et immobilières directement supportés par la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre, ainsi que par ses sociétés filiales, excepté PowerHouse non contrôlée.

PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ 2020

Pour l'année à venir BNP Paribas Diversipierre poursuivra l'européanisation de son patrimoine immobilier notamment en cherchant à réaliser des investissements dans les pays où l'OPCI ne détient pas d'actif à ce jour (Espagne, Pays-Bas, ...), tout en renforçant également la diversification sectorielle des actifs détenus par le fonds.

L'année 2020 verra également la poursuite des actions d'Asset Management sur les actifs du patrimoine offrant d'importants leviers de création de valeur, tel que le prestigieux « 51-53 Bld Haussmann » à Paris, qui fera l'objet, à partir de cette année, d'une opération de redéveloppement ambitieuse.

Concernant le portefeuille d'actifs financiers détenus par l'OPCI, celui-ci poursuivra ses investissements afin de conserver une allocation en ligne avec l'allocation « cible » du fonds, tout en recherchant la maitrise de la volatilité et une performance proche de celle des marchés immobiliers sur son horizon d'investissement recommandé (8 ans).

Ces perspectives d'activite s'entendent sous réserve de modification d'activite prévisionnelle liée au contexte actuel de la crise sanitaire Covid-19.

ELÉMENTS SIGNIFICATIFS POST CLÔTURE

Depuis le début de l'année 2020, BNP Paribas Diversipierre a réalisé une prise de participation dans le véhicule OREP#1 géré par OSAE Partners, pour un montant total investi de 8 M€ au 15/02/2020, correspondant à 15,22 % des parts. OREP# est un fonds spécialisé dans les opération complexes et les opérations de développement/redéveloppement dans Paris et sa banlieue.

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'annee 2020 sont revues significativement a la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, a la date d'arrete des comptes, d'en apprécier l'impact.

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

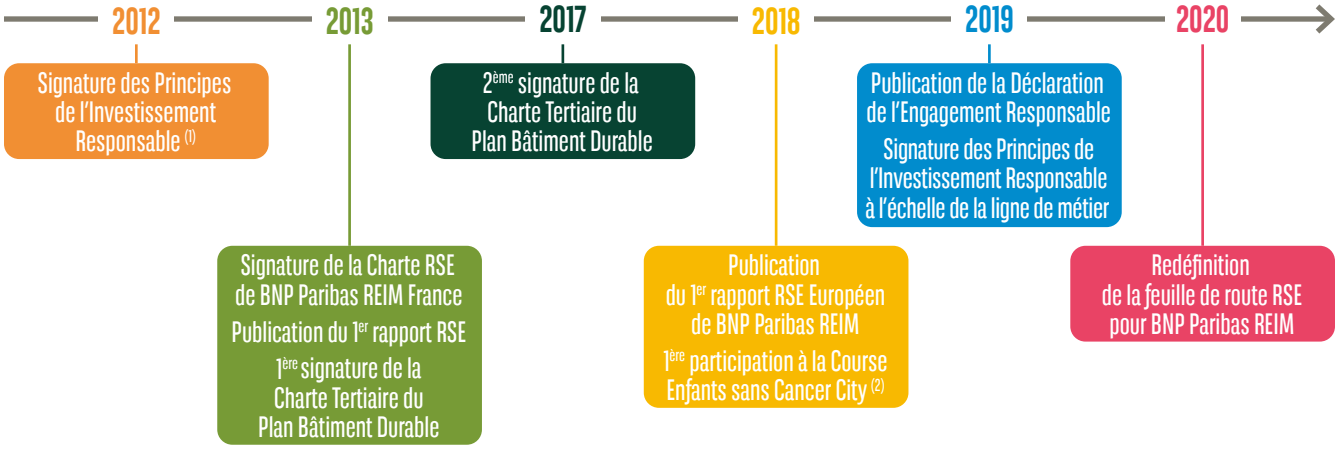
L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

BNP Paribas REIM France a engagé sa démarche d'acteur responsable de la gestion d'actifs immobiliers en 2012 en signant les Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI) [1]. Cette initiative a été la première d'une longue série, permettant à BNP Paribas REIM France de mettre en application ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance sur chacune des étapes du cycle de vie des produits immobiliers gérés.

Les 15 engagements à horizon 2020, pris par la société de gestion au travers de la signature de la charte RSE en 2013, ont axé sa stratégie autour des sujets de lutte contre l'obsolescence du patrimoine, d'empreinte énergétique des actifs, et de sécurité des occupants.

Une nouvelle feuille de route RSE a été définie pour 2020-2024. Les piliers de cette nouvelle stratégie, qui s'inscrit dans la suite logique de la première et répond aux exigences du groupe BNP Paribas Real Estate, regroupent les problématiques socio-environnementales actuelles, et se concentrent plus particulièrement sur les thématiques empreinte carbone, bien-être des occupants, offre de produits ISR et biodiversité. BNP Paribas REIM France s'assure également de l'adhésion de l'ensemble de ses prestataires, clients et collaborateurs à sa démarche d'éthique et de transparence

Signe de son engagement fort en matière de RSE, BNP Paribas REIM publie chaque année un rapport RSE, qui fait état des progrès réalisés sur ses indicateurs et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux les critères RSE dans l'ensemble de ses activités.



L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs. Ainsi BNP Paribas REIM France a associé, en 2019, ses salariés à diverses actions : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

[1] Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

[2] Participation de collaborateurs BNP Paribas REIM France, sur la base du volontariat, à la « Course Enfants sans Cancer City » organisée par « Imagine for Margo ». Depuis 2018, BNP Paribas REIM France apporte son soutien à cette association créée en 2011, qui mène des campagnes de sensibilisation pour accélérer la recherche et lutter contre les cancers de l'enfant (https://imagineformargo.org/).

LA STRATÉGIE DE SÉLECTION ESG DE LA POCHE FINANCIÈRE

Notre politique globale dite « ISR » - Investissement Socialement Responsable – celle-ci recouvre différentes formes selon la typologie des actifs sous-jacent afin d'avoir une méthodologie la plus pertinente possible. Concernant le portefeuille d'actions de foncières cotées détenu par l'OPCI, la sélection des titres financiers fait l'objet d'une procédure intégrant des critères ISR stricts mis en œuvre par un département dédié à cette thématique et à l'analyse du développement durable au sein de BNP Paribas Asset Management de près de 25 personnes.

Le processus de sélection est donc basé sur une double notation de chacun des titres financiers faisant partis de l'univers d'investissement :

- **Une évaluation quantitative,** qui consiste à noter les sociétés foncières sur la base d'indicateurs de performance spécifiques au secteur de l'immobilier selon les pondérations suivantes : les critères Environnementaux représenteront 50 % de la notation finale, les critères Sociaux représenteront 20 % de la notation finale et les critères de Gouvernance compteront eux pour 30 % de la note totale.
- **Une évaluation qualitative,** qui consiste à noter les sociétés foncières sur la base de 7 critères avec des pondérations spécifiques : des critères Environnementaux qui comptent pour 50 % de la note finale intégrant des aspects relatifs au climat, aux bâtiments verts et au développement vert ; des critères Sociaux qui comptent pour 20 % de la note finale intégrant des aspects relatifs à la diversité des genres, aux processus de décisions et aux aides aux communautés ; et des critères de Gouvernance qui comptent pour 30 % de la note finale intégrant des aspects relatifs aux conseil d'administration et à l'intégration des critères ISR dans la politique de gestion des sociétés foncières.

Une combinaison de ces 2 notations permet d'établir une note finale pour chacun des titres, qui conduira à réduire l'univers d'investissement en excluant 20 % de l'univers global correspondant aux notations ESG les plus faibles.

Au 31 décembre 2019, la notation moyenne du portefeuille détenu était de 72/100, tandis que la notation moyenne de l'indice de référence (EPRA Eurozone Capé) était de 64/100, soit 8 points en dessous de celle du portefeuille de BNP Paribas Diversipierre.

Le département dédié aux questions liées au développement durable au sein de BNP Paribas Asset Management étudie en permanence les possibilités d'amélioration de la couverture de ces critères d'investissements ISR. Cette analyse introduite dans la gestion donne donc lieu à une sélectivité qui contribue à l'amélioration de la qualité du portefeuille détenu par BNP Paribas Diversipierre.

L'APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

L'année 2019 aura été pionnière pour la stratégie ISR de la poche immobilière de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre. Convaincus de l'absolue nécessité d'engager sa responsabilité et de s'aligner avec les politiques internationales de développement, BNP Paribas REIM a souhaité affirmer et approfondir l'approche d'investissement responsable pratiquée par le fonds.

La prise en compte des critères ESG dans la poche immobilière permet également à nos clients d'investir dans un produit vertueux et responsable. En élaborant un système de notation et de gestion construit autour des problématiques socio-environnementales, le fonds assure à ses investisseurs de contribuer positivement au développement de la société.

De manière plus globale, la stratégie du fonds répond à une logique de réduction de la volatilité sans obligation de résultat. La prise en compte des critères ESG permet au fonds d'atteindre cet objectif.

Déclinaison du dispositif best-in-progress

Méthodologie générale

La méthodologie de l'approche ISR de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre se décline en deux volets que sont d'une part l'analyse des actifs lors de la phase de Due Diligence et la mise en place de plans d'actions visant à l'amélioration de la performance extra-financière des actifs en gestion.

BNP Paribas REIM a pris le parti de travailler selon une méthodologie best-in-progress, visant à investir dans un portefeuille dans le but de le faire progresser plutôt qu'investir directement dans des actifs neufs et labellisés. Le fonds a ainsi un impact socio-environnemental notable puisqu'il cible la remise à niveau d'actifs existants, moins performants que ce que les réglementations locales n'exigent.

Audit extra-financier des actifs en Due Diligence

L'analyse des actifs en cours d'acquisition s'effectue grâce à une grille d'audit extra-financière créée sur mesure grâce à l'aide de deux prestataires spécialisés sur les thématiques socio-environnementales.

Les audits sont réalisés sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Les experts ont trois semaines pour produire une analyse extra-financière poussée et générer un plan d'action.

Suite à un audit de chacune des acquisitions potentielles du fonds par des experts, un rapport de visite ainsi qu'un scorecard sont générés. 13 thèmes ESG y sont étudiés.

Le scorecard permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 13 thématiques sont pondérées en fonction du degré d'importance qui y est accordé par la société de gestion, et en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd'hui comme prioritaires sont la pollution, l'énergie et le carbone.

Chacune des 13 thématiques est évaluée à l'aide de nombreux critères notés de 0 à 3 (0 étant la note la plus faible). Des notes bonus et malus peuvent également venir ajuster la note finale de l'actif. De plus, des critères rédhibitoires sont prévus dans la catégorie pollution afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- le scoring actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100) ;
- le scoring de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2ème scoring, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds.

Gestion des actifs en patrimoine

Les plans d'actions des actifs sont intégrés dans les Business Plan qui sont actualisés trimestriellement. Les Asset Managers de chacun des actifs ont pour mission de s'assurer de la faisabilité de chacune des actions et de suivre sa mise en place. Chacun des actifs doit justifier d'un plan d'action permettant au fonds de progresser de +20 pts en trois ans, ou d'atteindre une note moyenne de 70/100.

Sur la base de l'audit réalisé en année 0 et des actions réalisées, chaque actif est réévalué annuellement par les équipes internes.

D'une manière plus générale, l'analyse ESG des actifs du portefeuille de BNP Paribas Diversipierre s'effectue, au même titre que l'ensemble des actifs du panel RSE de BNP Paribas REIM, grâce à un outil* nous permettant de formaliser une fiche évolutive par actif selon les indicateurs de performance définis par la société de gestion.

Les informations intégrées dans la plateforme sont ensuite revues et audités par un OTI** nous permettant ainsi de publier des données extra-financières valides.

Périmètre étudié

Du fait du délai de 3 ans sur lequel nous évaluons la progression de notre portefeuille, nous avons choisi de travailler notre approche best-in-progress à périmètre constant. Les actifs achetés avant et au cours de l'année 0 représenteront donc le périmètre étudié pour les 3 premières années. Les actifs acquis pendant ces trois années seront audités au même titre que les précédents mais ne devront présenter un plan d'action à réaliser qu'à partir de l'année 3.

Au 31 décembre 2019, 17 des 27 actifs (soit 64 % des actifs en détention) ont été analysés et disposent d'un plan d'action à réaliser avant le 30 juin 2023.

Détail de l'évaluation ESG

5 actifs les plus performants en année N0 :

Actif	Scoring / 100 en année N0	Scoring potentiel / 100 en année N+3
Karre	82	94
Horizon	79	100
Bords de Seine II	71	81
Visalto	65	85
Ilot Jallais	61	77

5 actifs les moins performants en année N0 :

Actif	Scoring / 100 en année N0	Scoring potentiel / 100 en année N+3
Montrouge	19	65
Vivienne	23	41
Grand Rue	30	68
Leroux	40	64
Magellan	42	73

** 2019 : DEEPKI*
*** 2019 : Mazars*

LE CONTRÔLE INTERNE
ET LA GESTION DES RISQUES

RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DE FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF (« AIFM »)

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France (« REIM France ») est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologies du Groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures de Conformité de REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de BNP Paribas REIM France sont :

- **L'exhaustivité du contrôle interne :** il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels :** une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches,** notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches,** notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures.** Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- **L'existence de systèmes de contrôle,** comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et 2ème niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3ème niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas) ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités** (PCA).

LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.

Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du Groupe BNP Paribas.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle interne, en particulier de la gestion des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée, et du dispositif de contrôle Permanent. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;

- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » qui sont matérialisés sous la forme de « Point de Surveillance Fondamentaux ». Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction de Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas.
- D'alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de BNP Paribas REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlés ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont formalisés dans une grille spécifique à chaque contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante des opérationnels conformément au dispositif de BNP Paribas.

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des Comités de Contrôle Interne (« CCI ») se tenant à une fréquence a minima semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

- **La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel :** sous la responsabilité du Responsable de la gestion des risques (ou Risk Manager) indépendant des équipes opérationnelles, cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

  Afin de garantir son indépendance, le Risk Manager est hiérarchiquement rattaché au président du Directoire de REIM France et au Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

  Ses principales missions sont les suivantes :
  1. s'assure du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du Groupe BNP Paribas ;
  2. assure une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk Manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
  3. rend compte de manière régulière aux membres du Directoire de REIM France, à la fonction RISK de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne (« CCI ») dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du Directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2019 de l'OPCI.

- **La fonction Conformité :** placée sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI »), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :
  1. la primauté du respect de l'intérêt du client ;
  2. la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
  3. la prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
  4. l'éthique professionnelle.

  L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie de BNP Paribas Real Estate s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de REIM France.

  Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du Directoire de REIM France et au Directeur de la Conformité de BNP Paribas Real Estate.

  Ses principales missions sont les suivantes :
  1. contrôle et évalue la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le Groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
  2. assure des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
  3. rend compte de manière régulière aux membres du Directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du Conseil de Surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne (« CCI ») dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du Directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3ème niveau) sont réalisés a posteriori et consistent à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et fait des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'assurance donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le Groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNERATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, une moyenne de 30 collaborateurs a été identifiée, en 2019, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance :** les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion :** BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes (SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet) ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2019 a représenté 13 543 244 € pour un effectif moyen de 170 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 39 % (32 % en rémunération fixe et 65 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LES COMPTES
ANNUELS 2019

TABLEAU DES VERSEMENTS DE DIVIDENDES EFFECTUÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2019

En euros	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	Total
Dividende par action	-	1,45	-	-	1,45
Distribution totale avant régularisation	-	16 935 067,44	-	-	16 935 067,44
Distribution totale (incluant régularisation)	-	18 540 725,93	-	-	18 540 725,93

Le solde des dividendes 2018 pour un montant de 18 540 725,93 € (y compris les comptes de régularisation), a été distribué au deuxième trimestre 2019.

TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En euros	2019	2018	2017	2016	2015
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	1 900 178 864	1 318 657 118	1 064 636 298	664 383 804	156 422 311
Nombre d'actions émises	15 691 585	11 679 357	9 396 670	6 168 982	1 501 452
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	-	-	-	-	-
Résultat avant impôt, amortissement et provisions	35 161 990	20 415 819	17 646 927	9 816 951	4 505 651
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Résultat après impôt, amortissements et provisions	35 161 990	20 415 819	17 646 927	9 816 951	4 505 651
Montant des bénéfices distribués[1]	27 460 274	16 935 067	13 625 171	6 847 570	1 426 379
Résultat des opérations réduit à une action					
Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions	2,2408	1,7480	1,8780	1,5913	3,0009
Résultat après impôt, amortissements et provisions	2,2408	1,7480	1,8780	1,5913	3,0009
Dividendes versés par action	1,75	1,45	1,45	1,11	0,95
Personnel					
Nombre de salariés	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	-	-	-	-	-

[1] Y compris les acomptes et sous réserve de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos.

BILAN ACTIF

En euros	31/12/2019	31/12/2018
Actifs à caractère immobilier[1]	**1 552 931 998,31**	**1 033 865 689,15**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels[2]	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	2,97	2,82
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	422 725 753,13	380 396 910,53
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36-4	349 586 685,79	234 506 580,92
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36-5	64 705 899,00	60 478 222,00
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier[3]	715 913 657,42	358 483 972,88
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**343 408 249,90**	**243 716 896,23**
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	343 408 249,90	243 716 896,23
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIVG)	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Créances locataires	**-**	**-**
Autres Créances	**3 716 760,93**	**268 728,37**
Dépôts à vue	**127 532 105,04**	**106 033 628,68**
Total de l'actif	**2 027 589 114,18**	**1 383 884 942,43**

(1) Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, Actifs à caractère immobilier définis aux paragraphes 1 à 5 de l'article L214-36 du Comofi et les autres actifs lié (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés).
(2) Y compris les biens mobiliers tels que définis à l'article 113-2 du règlement ANC n°2016-06 du 14 octobre 2016.
(3) Comprend les avances en comptes courant et les dépôts et cautionnements versés.

BILAN PASSIF

En euros	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres (= actif net)	**1 986 472 465,22**	**1 373 649 758,70**
Capital	1 900 178 863,80	1 318 657 117,56
Report des plus-values nettes[1]	25 653 408,51	16 543 491,74
Report des résultats nets antérieurs[1]	25 478 202,57	18 033 330,82
Résultat de l'exercice[1]	35 161 990,34	20 415 818,58
Acomptes versés au cours de l'exercice[1]	-	-
Provisions	**-**	**-**
Instruments financiers	**-**	**-**
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Dettes	**41 116 648,96**	**10 235 183,73**
Dettes envers les établissements de crédit	32 053 735,81	103 197,30
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitations	9 062 913,15	10 131 986,43
Total du passif	**2 027 589 114,18**	**1 383 884 942,43**

(1) Y compris comptes de régularisation.

COMPTE DE RÉSULTAT

En Euros	31/12/2019	31/12/2018
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	26 833 915,41	7 716 009,32
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	17 453 210,31	16 565 902,61
Total I	**44 287 125,72**	**24 281 911,93**
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
Total II	**-**	**-**
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	**44 287 125,72**	**24 281 911,93**
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 707 970,09	1 561 363,72
Autres produits financiers	-	-
Total III	**2 707 970,09**	**1 561 363,72**
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-684 444,57	-530 513,70
Total IV	**-684 444,57**	**-530 513,70**
Résultat sur opérations financières (III-IV)	**2 023 525, 52**	**1 030 850,02**
Autres produits (V)	7 351,30	3 416,94
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-14 731 310,18	-10 145 610,84
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)	**31 586 692,36**	**15 170 568,05**
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	376 648,58	5 953 906,10
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 170 916,88	268 090,39
Total VIII	**1 547 565,46**	**6 221 996,49**
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-1 902 174,18	-2 607 301,61
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-1 117 158,53	-1 476 376,52
Total IX	**-3 019 332,71**	**-4 083 678,13**
Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX)	**-1 471 767,25**	**2 138 318,36**
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	**30 114 925,11**	**17 308 886,41**
Comptes de régularisation (X)	5 047 065,23	3 106 932,17
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX+/-X)	**35 161 990,34**	**20 415 818,58**

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Suite à l'acquisition de 10 % supplémentaire des parts de la SAS EPL, en date du 15 novembre 2018, un complément de prix de 1 407 458,09 € a été payé le 15 janvier 2019 suite à la revalorisation du prix sur la base des comptes au 15 novembre 2018.

Acquisition de l'actif "The One" à Dublin le 19 mars 2019 pour un montant de 53 242 771,69 €. Cet actif est détenu par la SAS Diversipierre Green Clover, elle-même détenu à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

Acquisition d'un immeuble Haussmannien à Paris le 22 novembre 2019 pour un montant de montant de 127 785 029 €. Cet actif est détenu par la SAS DVP Haussmann, elle-même détenu à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

Acquisition d'une participation de 30 % de la société FREY détenant indirectement un centre commercial au Portugal le 6 Novembre 2019. Cette participation est détenue par la filiale DVP EUROPEAN CHANNEL.

Acquisition d'une participation de 100 % le 17 décembre 2019 de la société The Hype détenant un immeuble de bureaux à Bruxelles pour un montant total de 43 907 702,79 € . Cette participation est détenue par la filiale SAS DVP EUROPEAN CHANNEL déténus à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

Acquisition d'un actif à Hambourg le 20 décembre 2019 pour un montant de 170 472 500 €. Cet actif est déténu par DVP DEICHTOR, détenu à 100 % par Diversipierre Germany GmbH, elle-même détenu à 100 % par Diversipierre DVP1, elle-même détenu à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

ACQUISITIONS EN COURS AU 31/12/2019

LETOMOTEL : société détenant un actif en Autriche, acquisition prévu pour le 02/10/2020 pour un montant de 33 500 000 €, des frais d'acquisition ont déjà été engagés au 31/12/2019. Cette acquisition sera faite par la filiale SAS DVP EUROPEAN CHANNEL,elle-même détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

ID COLOGNE : société détenant un actif en Cologne, la promesse a été signé en date du 25 septembre 2019. L'acquisition pour un montant de 72 180 000 € est prévu pour fin 2020. Cette acquisition sera faite par la filiale Diversipierre Germany GmbH, elle-même détenu à 100 % par Diversipierre DVP1, elle-même détenu à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

KIEL : société détenant le Primark de Kiel en Allemagne, la promesse a été signé en date 29 novembre 2019. L'acquisition pour un montant de 37 000 000 € est prévu pour le 31 janvier 2020. Cette acquisition sera faite par la filiale DVP KIEL, détenu à 100 % par Diversipierre Germany GmbH, elle-même détenu à 100 % par Diversipierre DVP1, elle-même détenu à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

1. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes de :

- Prudence,
- Continuité de l'exploitation, comparabilité, image fidèle,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépenfance des exercices.

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le Règlement ANC n°2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.
La devise de référence de la comptabilité de la SPPICAV BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE est en euros.
Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.
Les acquisitions et cessions des actifs immobiliers et financiers sont comptabilisés frais exclus.
L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019.

Le total du bilan est de 2 027 589 114,18 euros.
Le résultat est un bénéfice net comptable de 35 161 990,34 euros.

Le portefeuille est évalué lors de chaque valeur liquidative et lors de l'arrêté des comptes selon les méthodes suivantes :

ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

Cas des immeubles et droits réels détenus en direct par la SPPICAV ou par les sociétés qu'elle détient directement ou indirectement et qui respectent les conditions posées par l'article R214-83 du Code Monétaire et Financier.

La société de gestion évalue les actifs immobiliers, les immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement par la SPPICAV à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Cette évaluation est réalisée à la valeur de marché. Ainsi, La société de gestion fixe à chaque Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.
La société de gestion s'appuie sur les travaux réalisés par deux évaluateurs immobiliers (dénommés A et B) mandatés pour le compte de la SPPICAV pour une durée renouvelable de 4 années et avec qui elle a fixé le cadre de leur mission au préalable.
La Valeur des Actifs Immobiliers et des immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement est déterminée au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, l'un des évaluateurs établissant la valeur de l'actif (évaluateur A) et l'autre procédant à l'examen critique de cette valeur (évaluateur B).
Dans le cadre de sa mission, l'évaluateur A réalise pour chacun des actifs et selon une fréquence trimestrielle une expertise immobilière suivie de trois actualisations.
L'année suivante, les évaluateurs A et B inversent leur rôle et ainsi de suite jusqu'à la quatrième année incluse.
Les écarts entre la Valeur des Actifs Immobiliers fixée par la société de gestion et celle déterminée trimestriellement par les deux évaluateurs sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.
Il est précisé que la valorisation des parts et actions non négociées sur un marché réglementé détenues par la SPPICAV reposera essentiellement sur l'évaluation des immeubles sous-jacents, de manière cohérente avec l'évaluation des immeubles détenus en direct. Les parts de SCPI sont évaluées sur la base du prix de retrait ou du dernier prix d'exécution au jour de l'évaluation.

Cas des immeubles et droits réels détenus par les sociétés détenues directement ou indirectement par la SPPICAV et qui ne respectent pas les conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier.

Concernant les participations non contrôlées, la société de gestion utilise, pour la valorisation de ces participations, les éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée.

Conformément à l'article 422-165 du RG AMF, les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées par la société de gestion.

Il est précisé que dans le cadre de participations non contrôlées la société de gestion pourrait ne pas avoir accès à l'ensemble des éléments lui permettant de déterminer précisément l'actif net réévalué de ces participations. La société de gestion pourra dès lors utiliser les dernières informations disponibles, à savoir notamment les valeurs d'expertise communiquées ou encore le prix des actions retenues lors de la réalisation d'une augmentation de capital ou d'une cession de gré à gré.

Pour la détermination de la valeur des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés mentionnées au 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du CMF qui ne satisfont pas aux conditions fixées au 2° et 3° de l'article R.214-83 du CMF, l'intervention des évaluateurs consiste en un examen critique des méthodes de valorisation utilisées par la société de gestion pour établir la valeur des actifs et de la pertinence de celles-ci. Cet examen a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle.

ACTIFS À CARACTÈRE FINANCIER

La société de gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après :

- Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués sur la base du dernier cours de clôture connu au jour du calcul de la Valeur Liquidative.
- Les Titres de Créances Négociables et assimilés sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :
  - TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en Euros (Euribor) ;
  - TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues ;
  - TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.
- Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.
- Les parts ou actions d'OPCVM et d'OPCI sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.
- Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés réglementés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la société de gestion (au cours de compensation).
- Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

ENDETTEMENT

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

L'engagement lié aux instruments à terme fermes et conditionnels est comptabilisé en équivalent sous-jacent.

EXEMPTION D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

La SPPICAV BNP Paribas Diversipierre est excempté d'établissement de comptes consolidés, étant consolidée dans les comptes de BNP Paribas SA.

2. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

En euros	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018
Actif net en début d'exercice	**1 373 649 758,70**	**1 106 080 611,16**
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	513 510 844,75	277 591 043,24
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-5 858 778,50	-4 494 842,14
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-128 729,61	-1 615 211,08
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	90 181 582,59	-7 101 375,73
· Différence d'estimation exercice N	*132 750 949,22*	*42 569 366,63*
· Différence d'estimation exercice N-1	*-42 569 366,63*	*-49 670 742,36*
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	3 543 588,11	-356 020,67
· Différence d'estimation exercice N	*1 461 748,54*	*-2 081 839,57*
· Différence d'estimation exercice N-1	*2 081 839,57*	*1 725 818,90*
Distribution de l'exercice précédent[1]	-18 540 725,93	-13 763 332,49
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	30 114 925,11	17 308 886,41
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
· sur résultat net[1]	-	-
· sur cessions d'actifs[1]	-	*0,00*
Autres éléments[2]	-	-
Actif net en fin d'exercice	**1 986 472 465,22**	**1 373 649 758,70**

[1] Versements au sens des articles L.214-51 et L.214-69.
[2] Néant.

3. COMPLÉMENTS D'INFORMATION

En devise Euro

3.1. IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS, PARTS OU ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON COTÉES ART. L.214-36-2 ET 3

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Néant au 31 décembre 2019

Évolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36-2 et 3

Évolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2019
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36-2	2,82	-	-	0,15	2,97
Parts et actions des sociétés art. L.214-36-3	380 396 910,53	-	14 224 158,04	28 104 684,56	422 725 753,13
Total	**380 396 913,35**	**-**	**14 224 158,04**	**28 104 684,71**	**422 725 756,10**

Les parts et actions des sociétés ont été estimées en fonction de leur actif net réévalué au 31 décembre 2019.
Les parts et actions des sociétés ont été comptabilisé en frais exclus.

Ventilation des parts et actions des sociétés non cotées par secteur d'activité

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018
Bureaux	299 344 061,38	268 493 275,39
Habitations	52 499 788,01	39 878 486,94
Commerces	70 881 906,71	72 025 151,02

3.2. AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Natures des actifs	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018
Actions négociées sur un marché réglementé	349 586 685,79	234 506 580,92
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	64 705 899,00	60 478 222,00
Avances en compte courant[1]	715 913 657,42	358 483 972,88
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
Total	**1 130 206 242,21**	**653 468 775,80**

[1] Y compris les intérêts courus sur comptes courants et les différences d'estimation.

Avances en compte courant	Montant[1]	Date d'échéance
FILIALES		
SAS DVP1	229 526 138,44	28/02/2024
SAS LE MAGELLAN	13 817 733,84	28/02/2024
DVP GERMANY GMBH	14 468 114,32	31/12/2027
DVP MUNICH HOTELS	27 102 942,52	31/12/2028
DVP GERMANY ASSETS SENIOR	13 976 572,50	31/12/2028
DVP GERMANY ASSETS JUNIOR	13 500 000,00	31/12/2028
DVP HERON	9 660 374,00	22/12/2026
HORIZON DEVELOPPEMENT	5 908 292,56	31/12/2027
GRAND RUE	19 707 113,54	30/06/2027
EPL	32 048 180,00	16/09/2098
HOLDCO POWERHOUSE	14 129 150,03	22/12/2029
DVP GREEN CLOVER Senior	28 700 000,00	21/03/2029
DVP GREEN CLOVER Junior	10 900 000,00	21/03/2029
DVP EUROPEAN CHANNEL	100 000,00	06/11/2029
DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	44 000 000,00	03/12/2029
DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	38 348 820,14	13/12/2029
DVP HAUSSMANN	131 527 791,16	27/11/2029
DVP DEICHTOR	55 050 000,00	10/12/2029
Total	**702 471 223,05**	

[1] *Montant brut n'intégrant pas les intérêts courus sur comptes courants et les différences d'estimation.*

3.3. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER, DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS (AUTRES QUE LES ACTIFS FAISANT L'OBJET DES PARAGRAPHES 3.1. ET 3.2.)

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier			**715 913 657,42**	**36,04 %**
AV CC SAS DVP1	229 526 138,44	EUR	229 526 138,44	-
AV C/C LE MAGELLAN	13 817 733,84	EUR	13 817 733,84	-
AV CC DVP1 GERMANY	14 468 114,32	EUR	14 468 114,32	-
AV CC DVP MUNICH HOTELS	27 102 942,52	EUR	27 102 942,52	-
AV C/C DVPG ASSETS SENIOR	13 976 572,50	EUR	13 976 572,50	-
AV C/C DVPG ASSETS JUNIOR	13 500 000,00	EUR	13 500 000,00	-
AV C/C SARL HERON PARK	9 660 374,00	EUR	9 660 374,00	-
AV C/C HORIZON DEVELOPPEMENT	5 908 292,56	EUR	5 908 292,56	-
AV C/C GRAND RUE	19 707 113,54	EUR	19 707 113,54	-
AV C/C EPL	32 048 180,00	EUR	32 048 180,00	-
AV C/C HOLDCO POWERHOUSE	14 129 150,03	EUR	14 129 150,03	-
AV C/C DVP GREEN CLOVER Senior	28 700 000,00	EUR	28 700 000,00	-
AV C/C DVP GREEN CLOVER Junior	10 900 000,00	EUR	10 900 000,00	-
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL	100 000,00	EUR	100 000,00	-
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	44 000 000,00	EUR	44 000 000,00	-
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	38 348 820,14	EUR	38 348 820,14	
AV C/C DVP HAUSSMANN	131 527 791,16	EUR	131 527 791,16	-
AV C/C DVP DEICHTOR	55 050 000,00	EUR	55 050 000,00	-
INTERETS AV CC SAS DVP1	7 749 387,58	EUR	7 749 387,58	-
INTERETS AV C/C LE MAGELLAN	348 282,61	EUR	348 282,61	-
INTERETS AV CC DVP1 GERMANY	1 285 137,97	EUR	1 285 137,97	-
INTERETS AV CC DVP MUNICH HOTELS	92 075,77	EUR	92 075,77	-
INTERETS AV C/C DVPG ASSETS SENIOR	23 741,06	EUR	23 741,06	-
INTERETS AV C/C DVPG ASSETS JUNIOR	45 863,03	EUR	45 863,03	-
INTERETS AV C/C SARL HERON PARK	97 397,80	EUR	97 397,80	-
INTERETS AV C/C HORIZON DEVELOPPEMENT	59 568,56	EUR	59 568,56	-

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
INTERETS AV C/C GRAND RUE	995 171,09	EUR	995 171,09	-
INTERETS AV C/C EPL	727 011,24	EUR	727 011,24	-
INTERETS AV C/C HOLDCO POWERHOUSE	72 000,60	EUR	72 000,60	-
INTERETS AV C/C DVP GREEN CLOVER Senior	588 782,48	EUR	588 782,48	-
INTERETS AV C/C DVP GREEN CLOVER Junior	649 341,37	EUR	649 341,37	-
INTERETS AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL	-	EUR	-	-
INTERETS AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	87 397,26	EUR	87 397,26	-
INTERETS AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	44 715,77	EUR	44 715,77	-
INTERETS AV C/C DVP HAUSSMANN	576 560,18	EUR	576 560,18	-
INTERETS AV C/C DVP DEICHTOR	-	EUR	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36-4			**349 586 685,79**	**17,60 %**
ALTAREA	26 660,00	EUR	5 398 650,00	-
EUROCOMMERCIAL PROPERTIE-CV	259 386,00	EUR	6 484 650,00	-
HIBERNIA REIT PLC	5 623 276,00	EUR	7 928 819,16	-
WAREHOUSES DE PAUW SCA	78 834,00	EUR	12 786 874,80	-
TLG IMMOBILIEN AG	433 031,00	EUR	12 319 731,95	-
CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	364 369,00	EUR	13 645 619,05	-
ALSTRIA OFFICE REIT-AG	951 060,00	EUR	15 930 255,00	-
COFINIMMO	135 898,00	EUR	17 802 638,00	-
ICADE	222 484,00	EUR	21 592 072,20	-
FONCIERE DES REGIONS	224 971,00	EUR	22 767 065,20	-
KLEPIERRE	710 475,00	EUR	24 049 578,75	-
UNIBAIL RODAMCO SE	173 313,00	EUR	24 376 473,45	-
DEUTSCHE WOHNEN SE	755 948,00	EUR	27 531 626,16	-
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	2 247 225,00	EUR	28 742 007,75	-
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	2 553 527,00	EUR	29 008 066,72	-
GECINA SA	240 286,00	EUR	38 349 645,60	-
VONOVIA SE NA O.N.	851 519,00	EUR	40 872 912,00	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes équivalents art. L214-36-5			**64 705 899,00**	**3,26 %**
CONCEPTO	11 790,00	EUR	64 705 899,00	-
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			**343 408 249,90**	**17,29 %**
Dépôts	-		-	0,00 %
Actions et valeurs assimilées	-		-	0,00 %
Obligations et valeurs assimilées			**343 408 249,90**	**17,29 %**
BANCO SANTANDER S.A. OBL1,125%14-271124 CEDULAS	100 000,00	EUR	106 087,96	-
CRH-CSE DE REFINANCT HABITAT OBL3,60%12-080324 COVERED BOND	100 000,00	EUR	118 856,90	-
INTESA SANPAOLO SPA OBL5%12-270121	400 000,00	EUR	441 014,13	-
BCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA OBL3,5%06-21 CEDULAS HIPOTECARIAS	500 000,00	EUR	536 715,21	-
ABN AMRO BANK N.V. OBL3,625%10-220620 S.CBB6	568 000,00	EUR	589 582,37	-
CA HOM.LOAN 1,5%18-280938 EMTN	500 000,00	EUR	578 632,60	-
KBC BANK NV OBL1,25%13-280520	600 000,00	EUR	608 382,06	-
BANCO SANTANDER TOTTA S.A. OBL0,875%17-250424	600 000,00	EUR	628 926,65	-
CAISSE FRANCAISE FINANC.LOCAL OBL0,625%15-260123 EMTN	700 000,00	EUR	723 029,33	-
UNICREDIT S.P.A. OBL2,75%13-310120	800 000,00	EUR	822 259,97	-
UNICREDIT BANK AG OBL0,125%15-090421 1882	800 000,00	EUR	805 310,25	-
BNP Paribas Home Loan SFH SA 3.75% 20/04/2020	5 000 000,00	EUR	5 194 462,50	-
ING BELGIUM 18-300525	900 000,00	EUR	935 429,18	-
BCO SANTANDER CENTRAL HISPANO OBL4,625%07-040527 CEDULAS	700 000,00	EUR	955 892,77	-
CA HOME LOAN 0,875%18-110828	900 000,00	EUR	957 952,85	-
CAJA RURAL NAVARRA S.COOP.CRD.OBL0,625%16-011224	1 000 000,00	EUR	1 025 147,94	-
BBVA 0,625%16-180323 CED	1 000 000,00	EUR	1 031 227,12	-
BNP Paribas Fortis 0.875% 22/03/2028	1 000 000,00	EUR	1 064 286,16	-
BANCO SANTANDER TOTTA S.A. OBL1,25%17-260927	1 000 000,00	EUR	1 078 788,61	-
CRH-CSE DE REFINANCT HABITAT OBL3,6%11-130921	1 100 000,00	EUR	1 185 698,74	-

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
Cooperatieve Rabobank UA 1.25% 31/05/2032	1 100 000,00	EUR	1 226 935,41	-
STE GAL SFH 0,7519-290127	1 200 000,00	EUR	1 267 326,25	-
FINANCEMENT FONCIER (CIE DE) OBL0,375%15-291020 EMTN	1 400 000,00	EUR	1 409 208,93	-
ROYAL BANK OF CANADA (THE) OBL1,625%13-040820	1 400 000,00	EUR	1 425 525,65	-
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN OBL0,375%1	1 389 000,00	EUR	1 424 864,17	-
Caisse de Refinancement 0.01% 08/10/2029	1 500 000,00	EUR	1 467 005,34	-
COOP RABOBANK 0,87519-010229	1 400 000,00	EUR	1 489 950,00	-
BNP PARIBAS FORTIS SA OBL0%16-241023	1 500 000,00	EUR	1 509 060,00	-
BANKINTER S.A. OBL1%15-05025 CED	1 500 000,00	EUR	1 588 662,74	-
BANKINTER 1,25%18-070228	1 500 000,00	EUR	1 637 500,69	-
CAIXABANK S.A. OBL3 5/8%06-21 CEDULAS HIP.E.29	1 600 000,00	EUR	1 721 185,53	-
CA SFH 0,750%17-050527	1 600 000,00	EUR	1 687 444,17	-
REGIONS (FONCIERE DES) OBL1,5%17-210627	1 600 000,00	EUR	1 696 629,91	-
Toronto-Dominion Bank, 0.1% 19/07/2027	1 700 000,00	EUR	1 695 742,44	-
HESLAN 0 07/03/2024	1 700 000,00	EUR	1 711 543,00	-
SWEDBANK MORTAGE 0,5%19-0226	1 755 000,00	EUR	1 813 729,75	-
Cie de Financement Foncier SA 3/8 04/09/27	2 000 000,00	EUR	2 049 225,75	-
LBP HL SFH 0,519-300126	2 000 000,00	EUR	2 072 532,88	-
ROYAL BK CDA 0,625%18-100925	2 000 000,00	EUR	2 075 184,11	-
KBC BANK 0,7518-080326	2 000 000,00	EUR	2 107 508,77	-
ICADE OBL1,5%17-130927	2 000 000,00	EUR	2 122 623,29	-
RBC TORONTO 0,25%18-280623	2 118 000,00	EUR	2 152 116,05	-
LBK HESSEN-THUERING 0,518-25	2 200 000,00	EUR	2 276 727,56	-
UNIBAIL-RODAMCO 1,12518-0925	2 200 000,00	EUR	2 298 647,10	-
SEB 0,7517-151127	2 200 000,00	EUR	2 309 331,87	-
SOCIETE GENERALE SFH, 0.75% 18OCT2027	2 200 000,00	EUR	2 314 645,62	-
ROYAL BANK OF CANADA (THE) OBL0,125%16-110321	2 400 000,00	EUR	2 414 609,34	-
STE GAL SFH 0,25%18-110923	2 500 000,00	EUR	2 542 959,93	-
CFF 0,625%15-100223 EMTN	2 500 000,00	EUR	2 580 455,48	-
NATIONAL AUS BK 0,7519-300126	2 500 000,00	EUR	2 615 061,64	-
FIN FONCIER 0,75%18-290526	2 500 000,00	EUR	2 629 073,63	-
INGBK0.75%18FEB29	2 500 000,00	EUR	2 645 460,62	-
Banco Santander SA 0.875% 09/05/2031	2 500 000,00	EUR	2 647 513,70	-
Societe Generale SFH 0 1/8 07/18/29	2 700 000,00	EUR	2 679 062,43	-
BANKINTER S.A. OBL0,875%15-030822	2 900 000,00	EUR	2 990 027,12	-
SWEDBANK MORTGAGE 0,45%18-0823	3 000 000,00	EUR	3 073 732,20	-
Commerzbank AG 1,5% 16/04/2018	3 100 000,00	EUR	3 314 392,61	-
BPCE SFH SA 0.625% 29/05/2031	3 200 000,00	EUR	3 305 513,20	-
Banco Bilbao (BBVA) 3.875% 30/01/2023	3 000 000,00	EUR	3 485 902,19	-
CA HOME LOAN 0,518-190226	3 300 000,00	EUR	3 422 009,14	-
OP Mortgage Bank 0.625% 01/09/2025	3 300 000,00	EUR	3 434 791,71	-
Caisse de Refinancement de l'Habitat SA 0.01% 27/11/2026	3 500 000,00	EUR	3 494 085,00	-
Royal Bank of Canada 0.05% 19/06/2026	3 500 000,00	EUR	3 497 932,08	-
CAJA RURAL NAVARRA S.COOP.CRD.OBL0,5%15-160322 CEDULAS HIPO.	3 600 000,00	EUR	3 666 524,05	-
Credit Agricole Cariparma 0.875% 31/01/2022	3 800 000,00	EUR	3 910 720,03	-
STADSHYPOTEK AB 0.375% 13/03/2026	4 000 000,00	EUR	4 098 721,10	-
UNICREDIT BANK 0,62518-1125	4 000 000,00	EUR	4 160 305,20	-
BCP 0,75%17-310522	4 100 000,00	EUR	4 196 917,26	-
CAJA RURAL NAVARRA S.COOP.CRD.OBL0,875%1	4 100 000,00	EUR	4 285 276,76	-
UniCredit Bank AG 0.875% 11/01/2029	4 000 000,00	EUR	4 285 416,99	-
BERLIN HYP 0,25%18-300523	4 400 000,00	EUR	4 477 863,73	-
Credit Agricole Cariparma, 1% 25mar2027	4 600 000,00	EUR	4 869 093,70	-
La Banque Postale Home Loan SFH SA 0.01% 22/10/2029	5 000 000,00	EUR	4 880 600,00	-
LDK HESSEN 017-120122 REGS	5 000 000,00	EUR	5 032 050,00	-
BANCO POPULAR ESPANOL S.A. OBL0,75%15-290920	5 000 000,00	EUR	5 049 159,77	-
OP MORTGAGE BANK 0.01% 19/11/2026	5 200 000,00	EUR	5 184 775,55	-
BANCO SANTANDER TOTTA S.A. OBL0,875%15-271020	5 900 000,00	EUR	5 962 988,78	-
Cie de Financement Foncier SA 0.01% 10/11/2027	5 900 000,00	EUR	5 849 817,67	-
COMMERZBANK 0,62518-0525	6 054 000,00	EUR	6 310 568,52	-

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
CREDEM 1,12519-170124	6 665 000,00	EUR	6 998 767,68	-
DNB BOLIGKREDIT 0,37518-1123	7 234 000,00	EUR	7 385 070,69	-
BCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA OBL3,5%05-20 CEDULAS HIPOTECARIAS	8 400 000,00	EUR	8 715 608,71	-
SANTANDER UK P.L.C. OBL4,25%06-120421	200 000,00	EUR	217 759,24	-
BQUE POSTALE HOME LOAN SFH(LA)OBLTV16-180124 EMTN	250 000,00	EUR	256 852,70	-
NATIONWIDE BUILDING SOCIETY OBL4,625%11-080221 REGS SR	300 000,00	EUR	328 629,49	-
BPCE SFH OBL4%11-230322	300 000,00	EUR	338 217,87	-
CREDIT AGRICOLE HOME LOAN SFH OBL1,625%13-110320 EMTN	400 000,00	EUR	406 849,08	-
BPCE SFH OBL0,50%15-111022 EMTN	500 000,00	EUR	511 323,49	-
BANCO SANTANDER S.A. OBL0,75%-090922 CED HIP	500 000,00	EUR	514 871,50	-
BQUE POSTALE HOME LOAN SFH(LA)OBL1,875%13-110920 EMTN	700 000,00	EUR	715 004,36	-
KBC BANK NV OBL0,375%16-010922	800 000,00	EUR	814 890,96	-
AXA BANK EUROPE SCF OBL3,50%10-051120	850 000,00	EUR	882 428,90	-
CRH-CSE DE REFINANCT HABITAT OBLCRH 4%12-170622	800 000,00	EUR	902 310,57	-
FINANCEMENT FONCIER (CIE DE) OBL5,75%01-21 EMTN S.11 TR.3	800 000,00	EUR	896 982,47	-
NORDEA MORTGAGE BANK P.L.C. OBL0,025%17-240122	900 000,00	EUR	906 394,35	-
INTESA SANPAOLO SPA OBL0,625%15-200122	900 000,00	EUR	921 394,60	-
NORDEA MORTGAGE BANK PLC OBL0,625%15-170327	900 000,00	EUR	941 546,59	-
BNP PARIBAS HOME LOAN SFH OBL0,25%16-020921	1 000 000,00	EUR	1 010 405,62	-
FINANCEMENT FONCIER (CIE DE) OBL0.25%16-160322 EMTN	1 000 000,00	EUR	1 013 959,45	-
TORONTO DOMINION B 0,375%16-23	1 000 000,00	EUR	1 020 758,49	-
FINANCEMENT FONCIER (CIE DE) OBL0,5%16-040924 EMTN	1 000 000,00	EUR	1 030 793,84	-
NATIONAL AUSTRALIA BANK LTD OBL1,875%12-130123	1 000 000,00	EUR	1 079 994,93	-
CIE FIN.FON.2,375%12-1122 EMTN	1 000 000,00	EUR	1 078 612,88	-
ABBEY NAT.TREASURY SCES P.L.C.OBL0,25%15-210422	1 120 000,00	EUR	1 133 343,03	-
NATIONAL AUSTRALIA BANK LTD OBL0,25%17-280322	1 250 000,00	EUR	1 266 084,76	-
NATIONWIDE BUILDING SOCIETY OBL4,375%07-280222 EMTN	1 150 000,00	EUR	1 306 040,98	-
DNB BOLIGKREDIT 0,625%18-0625	1 265 000,00	EUR	1 314 706,01	-
IBERCAJA BANCO 0,25%16-181023	1 300 000,00	EUR	1 315 678,71	-
ING BANK N.V. OBL2%12-280820	1 300 000,00	EUR	1 329 092,57	-
WESTPAC BANKING CORP. OBL1,5%14-240321	1 300 000,00	EUR	1 343 759,60	-
BNP PAR. FORT.0.5%17-230924	1 500 000,00	EUR	1 544 285,34	-
BPCE SFH 0,75%18-020926 EMTN	1 500 000,00	EUR	1 571 530,27	-
BNP PAR. FORT. 0,625%18-041025	1 600 000,00	EUR	1 661 729,76	-
AXA BANK 0.75%29	1 600 000,00	EUR	1 684 936,77	-
CREDIT AGRICOLE HOME LOAN SFH OBL0,625%15-110923	1 751 000,00	EUR	1 808 809,14	-
RBC 0,2519-290124 EMTN	1 800 000,00	EUR	1 830 933,12	-
CREDIT AGRICOLE HOME LOAN SFH OBL0,375%16-240323	2 000 000,00	EUR	2 046 135,62	-
BPH 0,62517-230627 INDX	2 000 000,00	EUR	2 087 129,59	-
ING BANK 3,625%11-310821	2 000 000,00	EUR	2 155 794,25	-
INTESA SANPAOLO 1,125%18-0725	2 200 000,00	EUR	2 348 327,02	-
BPCESFH 0.625% SEPT 27	2 300 000,00	EUR	2 394 246,12	-
ABN AMRO BANK N.V. OBL1,125%17-120132	2 200 000,00	EUR	2 426 999,92	-
DNB BOLIGKREDITT AS OBL0,25%16-180423	2 500 000,00	EUR	2 540 909,93	-
BPCE SFH OBL0,375%17-210224 EMTN	2 500 000,00	EUR	2 564 390,75	-
NORDEA MORTGAGE BANK PLC OBL0,625%15-191022	2 500 000,00	EUR	2 565 785,62	-
Credit Agricole Home Loan SFH 0.875% 6/05/2034	2 600 000,00	EUR	2 751 443,23	-
ABN AMRO BANK N.V. OBL1%16-130431	2 600 000,00	EUR	2 822 931,48	-
BQUE POSTALE HOME LOAN SFH(LA)OBL2,375%14-150124 EMTN	2 700 000,00	EUR	3 041 453,09	-
COOP RABOBANK 0,875%18-080228	2 800 000,00	EUR	2 997 212,44	-
UNICREDIT BANK AG OBL0,125%16-010322 1879	3 000 000,00	EUR	3 030 974,68	-
BNP PARIBAS, 3.75% 11JAN2021	3 000 000,00	EUR	3 236 026,03	-
ING BELGIQUE OBL0,5%15-011021	3 100 000,00	EUR	3 147 926,85	-
CREDIT AGRICOLE HOME LOAN SFH OBL0.125%16-280820	3 300 000,00	EUR	3 311 764,60	-
ING BANK N.V. OBL3,375%12-100122	3 100 000,00	EUR	3 435 048,85	-
BPCE SFH OBL0,375%16-100223	3 400 000,00	EUR	3 477 585,67	-
CREDIT AGRICOLE CARIPARMA SPA OBL1,125%17-210325	3 300 000,00	EUR	3 497 854,44	-
ROYAL BANK OF CANADA (THE) OBL0,875%15-170622	3 500 000,00	EUR	3 612 841,91	-

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
KBC BANK NV OBL0,125%15-280421	3 600 000,00	EUR	3 624 849,86	-
COOP RABOBANK 0.25%17-310524	3 800 000,00	EUR	3 879 303,92	-
BQUE POSTALE HOME LOAN SFH(LA)OBL0,175%15-220422 EMTN	4 300 000,00	EUR	4 353 976,20	-
STADSHYPOTEK 0,37515-240221	5 000 000,00	EUR	5 056 527,90	-
CRH-CSE DE REFINANCT HABITAT OBL3,9%11-201023	9 400 000,00	EUR	10 949 842,38	-
ABN AMRO BANK N.V. OBL1,5%15-300930	1 500 000,00	EUR	1 703 972,88	-
ABN AMRO BANK N.V. OBL0,875%16-140126	3 200 000,00	EUR	3 414 714,74	-
Organisme de placement collectif à capital variable				**0,00 %**
Opérations temporaires de titres				
À l'actif : néant	-		-	0,00 %
Au passif : néant	-		-	0,00 %
Contrats financiers				**0,00 %**
A l'actif : néant	-		-	0,00 %
Au passif : néant	-		-	0,00 %
Total de l'inventaire des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers			**1 473 614 492,11**	**74,18 %**
Rappel de l'actif net	-		*1 986 472 465,22*	-

3.4. DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Créances locataires : néant au 31 décembre 2019

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	-	-
Autres débiteurs	16 760,93	94 612,47
Charges constatées d'avance	-	-
Deposit euros	-	174 115,90
Indémnité d'immobilisation DVP KIEL	3 700 000,00	-
Total	**3 716 760,93**	**268 728,37**

3.5. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2019, le nombre d'actions en circulation est de 15 691 585,253.

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts[1]	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	4 060 302,68	494 091 858,75	19 418 986,00
Rachats réalisés	48 074,28	5 858 778,50	-
Montants nets	**4 012 228,40**	**488 233 080,25**	**19 418 986,00**

[1] *Hors frais et commissions.*

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	1 785 026 197,54	1 296 793 117,29	488 233 080,25
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Capital souscrit	**1 785 026 197,54**	**1 296 793 117,29**	**488 233 080,25**

Pourcentage de libération du capital souscrit : 100,00 %.

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018
Capital	1 900 178 863,80	1 318 657 117,56
Report des plus-values nettes	19 093 980,37	13 310 285,03
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	6 559 417,62	3 233 206,71
Report des résultats nets antérieurs	18 963 593,33	14 508 857,70
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	6 514 608,93	3 524 473,12
Résultat de l'exercice	30 114 925,11	17 308 886,41
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	5 047 076,06	3 106 932,17
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Total des capitaux propres (actif net)	**1 986 472 465,22**	**1 373 649 758,70**

3.6. TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'OPCI AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Actif net	1 986 472 465,22	1 373 649 758,70	1 106 080 611,16	686 854 781,85	160 928 744,30
Nombre de parts en circulation	15 691 585,253	11 679 356,853	9 396 669,598	6 168 982,124	1 501 451,987
Valeur liquidative unitaire	126,59	117,61	117,70	111,34	107,18
Distribution unitaire sur plus et moins values nettes[1]	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat[1]	1,75	1,45	1,45	1,11	0,95
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

[1] *Y compris les acomptes.*

3.7. DETTES

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018
Emprunts	32 000 000,00	-
Concours bancaires courants	-	-
Frais financiers à payer	53 735,81	103 197,30
Total des dettes envers les établissements de crédit	**32 053 735,81**	**103 197,30**
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	8 430 591,54	5 288 710,36
Locataires créditeurs	-	-
Dettes sur immobilisations	625 921,61	-
État et autres collectivités	6 400,00	-
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	-	4 843 276,07
Souscription reçue	-	-
Autres créditeurs	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	**9 062 913,15**	**10 131 986,43**

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts et dettes financières à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	32 000 000,00	-	-	32 000 000,00

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation par nature des actifs financés	31/12/2019	31/12/2018
Dettes à caractère immobilier	-	-
Autres emprunts	32 000 000,00	-
Dépôt de garantie reçus	-	-
Total	**32 000 000,00**	**-**

Emprunts immobiliers

Néant

3.8. DÉTAIL DES PROVISIONS

Néant

3.9. PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2019	31/12/2018	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière			
Produits immobiliers	-	-	-
Loyers	-	-	-
Charges facturées (remboursement de charges)	-	-	-
Autres revenus immobiliers	-	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	26 833 915,41	7 716 009,32	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	17 453 210,31	16 565 902,61	Produits des comptes courants associés
Total	**44 287 125,72**	**24 281 911,93**	**-**
Charges de l'activité immobilière			
Charges immobilières	-	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-	-
Total	**-**	**-**	**-**

3.10. PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2019	31/12/2018
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Produits sur dépôts	-	-
Produits sur actions et valeurs assimilées	-	-
Produits sur obligations et valeurs assimilées	*1 221 486,13*	*629 025,28*
Produits sur titres de créance	*1 486 483,96*	*932 338,44*
Produits sur organismes de placement collectifs	-	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-	-
Produits sur instruments financiers à terme	-	-
Autres produits financiers	-	-
Total	**2 707 970,09**	**1 561 363,72**
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Charges sur opérations temporaires de titres	-	-
Charges sur instruments financiers à terme	-	-
Autres Charges financières	-684 444,58	-530 513,70
Total	**-684 444,58**	**-530 513,70**

3.11. AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant au 31/12/2019	Montant au 31/12/2018
Autres produits		
Dont refacturation société de gestion	*7 351,30*	*3 416,94*
Dont produits divers	-	-
Total	**7 351,30**	**3 416,94**
Autres charges		
Frais sur cessions d'instruments financiers	-	-
Total	**-**	**-**

3.12. FRAIS DE GESTION

	Montant au 31/12/2019 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Montant au 31/12/2018 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion)	**14 731 310,18**	**0,89 %**	**10 145 610,84**	**0,84 %**
Dont :				
Honoraires du dépositaire	418 341,27	0,03 %	315 524,07	0,03 %
Honoraires du commissaire aux comptes	71 737,86	0,00 %	18 000,03	0,00 %
Honoraires du valorisateur	197 261,58	0,01 %	136 666,39	0,01 %
Honoraires de la société de gestion	13 950 471,27	0,84 %	9 544 026,45	0,79 %
Divers	93 498,20	0,01 %	131 393,90	0,01 %
	Actif net moyen	*1 660 229 699,26*	*Actif net moyen*	*1 202 899 061,67*

3.13. RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2019	31/12/2018
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	**-**	**-**	**-**	**-**
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36-2	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36-3	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36-4	376 648,58	1 902 174,18	-1 525 525,60	3 346 604,49
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	**376 648,58**	**1 902 174,18**	**-1 525 525,60**	**3 346 604,49**
Total - Actifs à caractère immobilier	**376 648,58**	**1 902 174,18**	**-1 525 525,60**	**3 346 604,49**
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**1 170 916,88**	**1 117 158,53**	**53 758,35**	**-1 208 268,13**
Total	**1 547 565,46**	**3 019 332,71**	**-1 471 767,25**	**2 138 318,36**

3.14. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	-
Engagements donnés	-
Engagements réciproques	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Contrats Futures	-
Engagements de gré à gré	-
Autres engagements	-

3.15. TABLEAU D'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018
Résultat net	31 586 692,36	15 170 568,05
Régularisation du résultat net	5 349 018,91	2 694 761,90
Résultat sur cessions d'actifs	-1 471 767,25	2 138 318,36
Régularisation des cessions d'actifs	-301 953,68	412 170,27
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	**35 161 990,34**	**20 415 818,58**
Report des résultats nets	18 963 593,33	14 508 857,70
Report des plus-values nettes	19 093 980,37	13 310 285,03
Régularisation sur les comptes de report	13 074 026,55	6 757 679,83
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	**51 131 600,25**	**34 576 822,56**
Total des sommes à affecter (I + II)[1]	**86 293 590,59**	**54 992 641,14**
Distribution	27 460 274,19	16 935 067,44
Report des résultats nets antérieurs	34 953 639,34	18 963 593,33
Report des plus-values nettes	23 879 677,06	19 093 980,37
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	**86 293 590,59**	**54 992 641,14**

[1] Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Néant au 31 décembre 2019.

3.16. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

	Valeur actuelle des titres en N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
FILIALES					
SAS DVP1[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	156 892 534,36	18 402 300,00	-1 871 165,36	110 485 414,21	100 %
SAS LE MAGELLAN[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	33 575 650,03	2 580 000,00	538 217,79	17 463 518,91	100 %
SAS DVP HERON[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	70 504 373,78	6 810 000,00	2 420 954,25	14 656 991,53	100 %
SAS DVP GREEN CLOVER[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	7 866 870,06	2 560 840,00	-4 933 329,94	7 866 870,06	100 %
SAS DVP EUROPEAN CHANNEL[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	4 674 621,83	1 000,00	-58 027,43	-57 027,43	100 %
SAS DVP HAUSSMANN[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	377 532,93	2 000,00	-770 135,89	-754 635,89	100 %
SCI DVP HOCHE[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	25 167 632,38	8 460 000,00	-2 872 138,19	-2 872 138,19	0,01 % en direct 99,99 % via DVP1
GRAND-RUE PROPERTY INVESTMENTS S.à.r.l.[1] 46A, avenue J.F. Kennedy 1855 Luxembourg	27 640 602,07	2 112 500,00	1 186 486	-366 922	100 %
CONCEPTO[1] Piazza Lina Bo Bardi no 3 20124 MILAN	64 705 899,00	120 000 000,00	4 279 874	120 661 798	50 %
PARTICIPATIONS					
SAS POWERHOUSE HABITAT[1] 23, rue du Roule 75001 PARIS	47 825 166,18	255 816 845	14 940 899	270 757 745	13,46 %
EPL[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	73 368 401,89	63 809 020	1 909 534	66 762 052	48,20 %

[1] Selon les comptes annuels arrêtés au 31/12/2019.

4. AUTRES INFORMATIONS

4.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Garantie financière : Comptes nantis "Actions et Titres" et autres instruments portés au crédits des comptes nantis.

Covenants bancaires

Néant

Contrats financiers

Néant

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

Le paragraphe « Actifs à caractère immobilier » de la note « 1. Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe relatif aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 24 avril 2020
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

À l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris La Défense, le 24 avril 2020
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ORDINAIRE DU 15 MAI 2020

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes de l'exercice 2019 et constatation du capital au 31 décembre 2019 ;
- Approbation du rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion, et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels du 31 décembre 2019 ;
- Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts ;
- Quitus au conseil d'administration ;
- Quitus à la société de gestion ;
- Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, et des dites conventions ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Renouvellement de trois membres du conseil d'administration ;
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire pour une durée de 6 exercices, expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion et du commissaire aux comptes, approuve expressément dans toutes leurs parties ces rapports et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui sont présentés. Elle constate qu'au 31 décembre 2019 :

- le capital de la société atteignait la somme 1 900 178 863,80 euros soit une variation de capital positive de 581 521 746,24 euros sur l'exercice 2019.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, en application de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées au 4 de l'article 39 du Code Général des Impôts.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, donne quitus aux administrateurs pour l'exécution de leur mandat au titre de l'exercice écoulé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, donne quitus à la société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve ce rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, décide d'affecter le résultat de l'exercice 2019 comme suit :

Résultat net	31 586 692,36 €
Régularisation du résultat net	5 349 018,91 €
Résultat sur cessions d'actifs	-1 471 767,25 €
Régularisation des cessions d'actif	-301 953,68 €
Acomptes versés au titre de l'exercice	0,00 €
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00 €
Sommes restant à affecter au titre de l'exercice (I)	**35 161 990,34 €**
Report des résultats nets	18 963 593,33 €
Report des plus-values nettes	19 093 980,37 €
Régularisation sur les comptes de report	13 074 026,55 €
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	**51 131 600,25 €**
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I+II)	**86 293 590,59 €**
Affectation	
Distribution	**27 460 274,19 €**
Report des résultats nets antérieurs	**34 953 639,34 €**
Report des plus-values nettes	**23 879 677,06 €**
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	**86 293 590,59 €**

Le montant du dividende par action pour la totalité de l'exercice s'élève à 1,75 €.
L'assemblée générale décide le détachement, à l'issue de la présente assemblée, d'un solde de dividende de 1,75 € par action en circulation.
La mise en paiement du dividende sera effectuée au plus tard le 31 mai 2020.

Les dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices sont :

Année	Montant par action
2018	1,45 €
2017	1,45 €
2016	1,11 €

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur de Madame Sigrid DUHAMEL vient à expiration lors de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur de la société CARDIMMO vient à expiration lors de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat, pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur de la société CARDIF ASSURANCE VIE vient à expiration lors de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant en la forme ordinaire renouvelle en qualité de commissaire aux comptes titulaire KPMG S.A pour une durée de 6 exercices expirant à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

NOTES

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
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55 / Fax : +33 (0)1 46 42 72 54
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre
BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
(Agrément GP-07000031 du 1er juillet 2007)

www.reim.bnpparibas.fr

Personne chargée de l'information
Alix LEFEBVRE – Responsable de la Communication Financière

Photo de couverture : 51-53 Boulevard Haussmann - Paris 9ème

Crédits photographiques : Ooshot - DP Multimédia - L'image contemporaine | Mise en page : tintabule - avril 2020

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change