OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE

RAPPORT ANNUEL 2020

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 AU 31 DÉCEMBRE 2020 9

V. LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE 10

VI. POINT MARCHÉS 14

VII. LE RAPPORT DE GESTION 2020 20

VIII. LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES 38

IX. LES COMPTES ANNUELS 2020 42

X. LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 59

XI. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23 AVRIL 2021 62

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 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 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 de BNP Paribas
- **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 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 au cabinet KPMG SA (Tour Eqho – 2, avenue Gambetta – 92066 Paris-La Défense Cedex) la certification de leurs comptes annuels.

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 d'ALLIANZ sous le numéro 49 793 457.
CBRE Valuation France a souscrit une police d'assurance responsabilité civile auprès d'AON sous le numéro PSDEF1700562.

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 2020

En 2020, le conseil d'administration de la SPPICAV s'est réuni les 2 mars, 15 mai, 3 juin, 22 juin et le 2 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 2020, 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 MEDITERRANEE – 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 FONCIÈRE DES MURS (SCA))
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité d'audit	COVIVIO HOTELS SCA (anciennement FONCIÈRE 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	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, membre du conseil de surveillance	FLI (SCI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d'administration, Président du Comité Stratégique d'Investissement, membre du Comité RSE	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 comité 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, membre du conseil d'investissement, membre du comité d'audit, membre du Comité de Pilotage ForEY	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, administrateur	POWERHOUSE HABITAT (SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur	ICADE HEALTHCARE EUROPE (SPPICAV SAS)
Membre du conseil d'investissement	BATIPART PARTICIPATIONS
Membre du conseil consultatif	FLI 2 (SPPICAV SAS)
Membre du comité des associés	SECAR (Société Civile pour l'Étude et l'Aménagement du Centre d'Affaires Régional de Rungis)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	KORIAN & PARTENAIRES IMMOBILIER 2
Membre du comité consultatif	HESTIA HOLDING (SPPICAV SAS)
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 CARDIMMO, membre du conseil de surveillance	OPUS REAL (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 2020.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ

En 2020, 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 2020 fera décidément figure d'exception à beaucoup d'égards : la Covid-19 heurtant tous les pans de l'économie mondiale, avec un impact inédit dans tous les secteurs d'activité et concernant toutes les zones géographiques.

Les grandes crises conduisent en général à un retour aux fondamentaux, et c'est bien le cas du secteur immobilier au cours de l'année 2020 : une certaine hiérarchie des valeurs a été rétablie entre les actifs les mieux localisés, les plus accessibles, les plus flexibles sur le plan technique, et tous les autres.

Fort d'un patrimoine immobilier qui reprend les valeurs fondamentales évoquées, votre OPCI **BNP Paribas Diversipierre** traverse ainsi cette crise avec une bonne solidité, à la fois sur le plan locatif et sur le plan des valorisations des immeubles, illustrée par la contribution positive de son patrimoine immobilier à la performance 2020 (avec +0,26 €/action).

En revanche, les actions de foncières auront cette année pénalisé la performance (impact négatif de -1,88 €/action) en raison du comportement erratique des marchés financiers face aux difficultés économiques – réelles ou anticipées – engendrées par les différents confinements en Europe. Au final, la performance 2020 de l'OPCI s'établit à -1,2 %[1].

Depuis 2014, l'année du démarrage de sa commercialisation et au cours des 6 dernières années, BNP Paribas Diversipierre affiche une performance globale annualisée de +4,4 %[2] à fin d'année 2020 (à dividendes réinvestis). Celle-ci est parfaitement en ligne avec ses objectifs de performance de 4 % à 5 % par an sur une durée de détention conseillée de 8 années. Pour les années à venir, nous maintenons cette fourchette de performance de l'OPCI.

Dans ce contexte économique chahuté, notre objectif est de garantir le caractère durable de la performance de votre OPCI. Pour y parvenir, nous poursuivrons notre engagement d'amélioration continue du patrimoine de BNPP Diversipierre dans la prise en compte du développement durable et des critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG), comme la réduction des consommations d'énergie des immeubles, l'amélioration de leur accessibilité ou leur gestion des déchets, ainsi qu'en prenant en compte les attentes des locataires utilisateurs. Nous sommes convaincus que cette démarche contribuera à soutenir la valeur du patrimoine de l'OPCI dans le temps.

Cet engagement, mis en place à l'échelle européenne, a été consacré en novembre 2020 par l'obtention du nouveau label ISR appliqué à l'immobilier : BNP Paribas Diversipierre est devenu l'un des 1ers fonds d'investissement immobilier français à obtenir ce label.

L'OPCI BNP Paribas Diversipierre a reçu en 2020 la « Pyramide Performance OPCI 3 ans » à l'occasion des Pyramides de la Gestion de Patrimoine organisées par le média « Investissement Conseils », saluant les choix stratégiques des équipes de gestion. BNP Paribas Diversipierre a également été distingué lors des Victoires de la Pierre Papier 2020 (Gestion de Fortune), catégorie Meilleur OPCI - Actifs supérieurs à 1 milliard d'euros.

[1] *Dividende réinvesti.*
[2] *La performance globale annualisée sur 6 ans tient compte de l'évolution de la valeur liquidative du 31/12/2014 au 31/12/2020, ainsi que des dividendes versés.*

L'OPCI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2020

123,31 €

VALEUR LIQUIDATIVE PAR ACTION

2,28 Mds €

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

29*

NOMBRE D'ACTIFS

** dont 20 détenus à 100 % + 2 participations non contrôlées.*

1,72 Mds €

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

95,6 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

*** le TOF ne tient pas compte de l'actif 51-53 Bld Haussmann, entièrement vacant pour lequel une restructuration lourde va être réalisée.*

21,9 %

ENDETTEMENT (LTV)

1,75 €

DIVIDENDE PAR ACTION VERSÉ EN 2020

+4,43 %

TRI DEPUIS LE 31/12/2014

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

CONTEXTE ET CHALLENGES

Nous observons une accélération des réglementations locales et internationales, y compris le nouveau règlement sur la finance durable (SFDR) et la taxonomie européenne. Ces deux cadres réglementaires exigent que les sociétés de gestion adhèrent à partir de 2021 à des normes spécifiques pour mesurer et classer l'impact de leurs actifs. Cette approche permettra aux investisseurs de prendre des décisions éclairées en matière d'investissement, sur la base d'orientations ESG comparables d'un fonds à l'autre.

Chez BNP Paribas REIM, cela signifie intégrer les enjeux ESG dans toutes nos activités, de la gestion des investissements de nos fonds à la gestion des actifs qui les composent. En 2020, nous avons commencé à classer nos fonds selon une nouvelle segmentation basée sur des engagements ESG plus appropriés à la stratégie de chaque fonds ; nous avons commencé à fixer des objectifs concrets d'amélioration de la performance ESG pour chacun des fonds, à définir un ensemble d'actions réalisables pour chacun des actifs les composant, et à mettre en œuvre des mécanismes de suivi et de reporting appropriés.

Afin que l'ensemble de nos activités gère à son niveau les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance associés, BNP Paribas REIM a défini plusieurs niveaux d'intégration des challenges ESG :

- À l'échelle du marché immobilier, nous participons à des groupes de travail lancés par des organismes de place pour faire progresser la mise en place de bonnes pratiques.
- En tant qu'organisation, nous adoptons une approche cohérente de l'intégration ESG dans tous les métiers, et participons activement à la sensibilisation et l'adhésion des collaborateurs aux initiatives ESG.
- Nos gestionnaires de fonds s'efforcent de mettre en œuvre une sélection de critères ESG dans tous les produits et collaborent avec les investisseurs pour développer des stratégies à long terme, offrant une performance continue.
- À l'échelle des actifs, nos équipes prennent en compte les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, tout en trouvant des solutions durables et rentables pour améliorer la performance extra-financière des actifs.

Enfin, l'évolution des objectifs climatiques internationaux et européens pousse le secteur immobilier à accélérer rapidement la décarbonisation. Cet enjeu est un défi pour les gestionnaires d'actifs, car le profil d'investissement des fonds existants ne permet pas toujours d'allouer des CAPEX conséquents pour réduire considérablement les émissions. C'est pourquoi BNP Paribas REIM collabore avec les parties prenantes pour définir des objectifs d'émissions mesurables, améliorer au maximum la performance environnementale des actifs, lancer de nouveaux fonds ESG et prouver la valeur à long terme des investissements durables.

Notre stratégie se concentre donc sur la mise en œuvre d'actions claires et mesurables pour améliorer la durabilité de nos fonds et actifs sous gestion, tout en agissant en tant qu'entreprise dotée de solides références en matière de responsabilité sociale d'entreprise (RSE).

Au-delà du respect de la réglementation européenne visant à améliorer la pérennité des actifs immobiliers, BNP Paribas REIM considère l'intégration ESG comme un facteur clé de l'investissement futur. Notre approche reflète les Principes de l'Investissement Responsable (PRI), dont nous sommes signataires, et affirme la conviction que l'investissement durable est un investissement intelligent. Nous considérons l'amélioration de la performance extra-financière de notre portefeuille comme une priorité à long terme, qui façonnera de plus en plus le secteur financier, stimulera le processus décisionnel des investisseurs et influera sur la performance des actifs.

Intégrer les problématiques ESG dans nos activités, via des objectifs ambitieux et mesurables, nous permet d'agir en tant qu'entreprise en communiquant clairement sur nos valeurs et en les alignant sur celles de nos parties prenantes. En plaçant la RSE au cœur de notre stratégie, nous serons en mesure de nous coordonner avec les parties prenantes internes et externes et de revitaliser notre processus d'investissement et nos politiques de gouvernance.

Chez BNP Paribas REIM nous choisissons de nous concentrer sur trois objectifs simples :

- Nous travaillons pour réduire les émissions de carbone ;
- Nous nous engageons à être un acteur local responsable ;
- Et nous investissons dans la sensibilisation des parties prenantes pour parvenir à un changement positif.

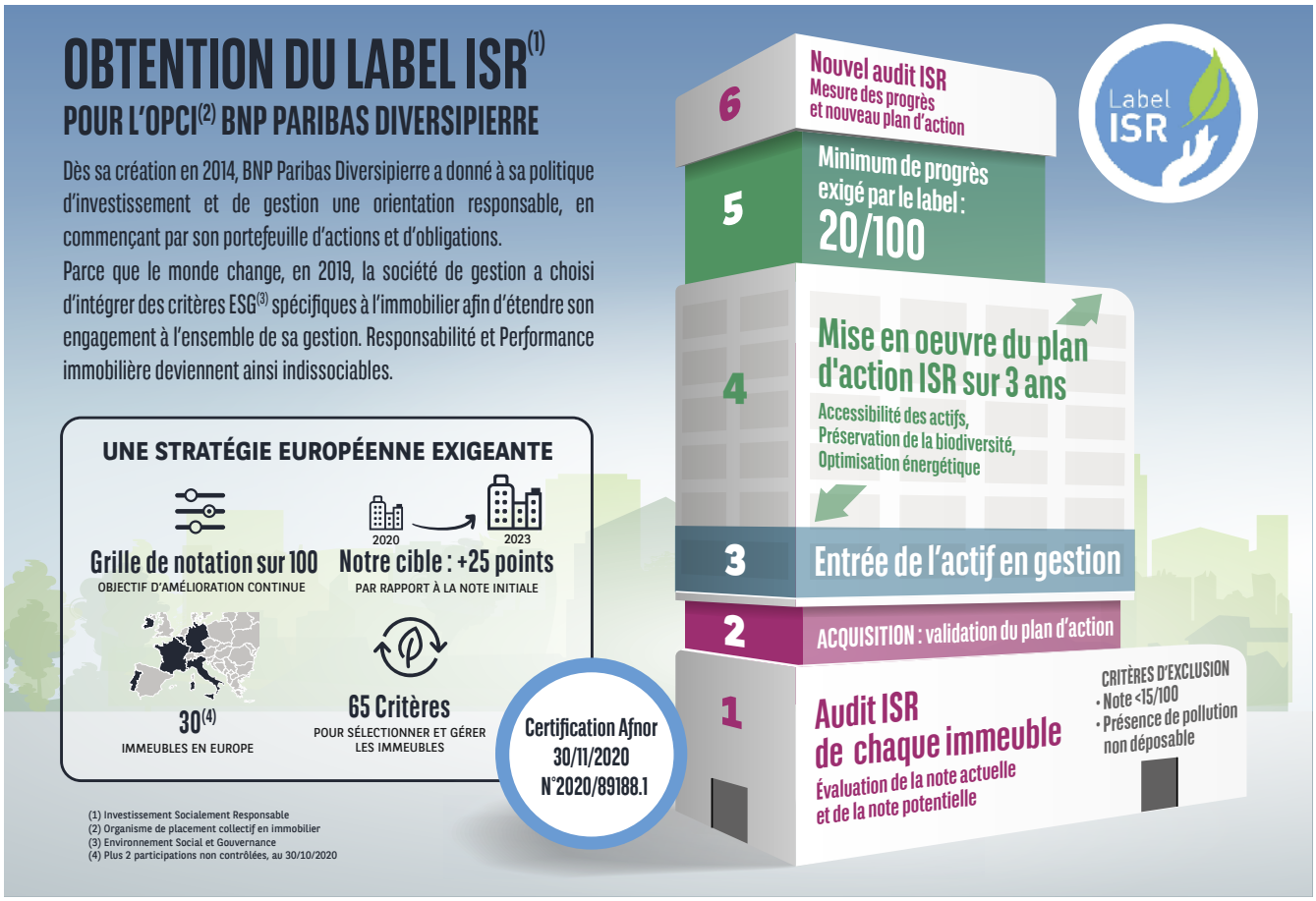
Tous nos fonds bénéficient d'un socle commun d'engagements ESG : nous choisissons alors de concentrer nos efforts sur les fonds pour lesquels nous pouvons obtenir des résultats significatifs. Suivant la nouvelle taxonomie de l'UE, nous segmentons nos fonds en quatre catégories, en fonction de leur profil ESG :

- Les fonds ESG Essentials s'appuient sur notre base commune d'engagements ;
- Les fonds d'intégration ESG ont une feuille de route dédiée pour chaque actif ;
- Pour les fonds ESG, cette feuille de route est incluse dans leur documentation juridique ;
- Les fonds d'impact ont pour objectif déclaré d'investir dans des produits durables.

Dès 2019, BNP Paribas REIM a souhaité intégrer des critères ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance) dans la sélection de ses investissements et leur gestion immobilière, en cohérence avec les critères de sélection des actifs financiers dans lesquels BNP Paribas Diversipierre est investi. À ce titre, le fonds BNP Paribas Diversipierre est désormais classé comme un des fonds ESG de BNP Paribas REIM.

L'objectif de cette démarche est de participer positivement, à l'échelle de votre OPCI, à l'évolution de la société vers un monde durable, tout en améliorant sur le long terme la qualité et la résilience du patrimoine immobilier détenu par BNP Paribas Diversipierre. BNP Paribas Diversipierre s'est ainsi doté d'une méthodologie engageante, concrète et durable, pour la sélection et la gestion de son patrimoine immobilier, méthodologie décrite en détail ci-dessous.

Cette démarche a été récompensée par l'obtention en novembre 2020 du nouveau label ISR applicable pour les fonds immobiliers français et publié au Journal Officiel le 23 juillet, et entré en vigueur le 23 octobre 2020.



STRATÉGIE DE SÉLECTION ESG DE LA POCHE FINANCIÈRE

Des critères de sélection ESG sont appliqués par l'équipe de gestion lors du processus de sélection des titres financiers, permettant de sélectionner les acteurs ayant les meilleures pratiques d'un point de vue Environnemental, Social et de Gouvernance.

Les entreprises ou émetteurs sélectionnés respectent les standards ESG suivants :

- Respect des politiques sectorielles sur les activités controversées (application de la politique de conduite responsable des entreprises de BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT France, disponible sur son site internet) ;
- Exclusion des entreprises qui contreviennent, de manière répétée, à au moins un des 10 Principes du Pacte Mondial des Nations Unies (droits de l'homme, droit du travail, environnement et lutte contre la corruption) ;
- Exclusion des entreprises présentant les moins bonnes pratiques ESG au sein de chaque secteur d'activité.
- La poche financière suit ainsi une approche dite « Best-In-Class », qui a pour but de sélectionner les sociétés leaders de leur secteur.

Une équipe dédiée d'analystes ESG évalue les entreprises / émetteurs selon les critères ESG, tels que définis en interne. A titre d'exemple (liste non exhaustive) :

- Sur le plan environnemental : le réchauffement climatique et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, l'efficacité énergétique, l'économie des ressources naturelles ;
- Sur le plan social : la gestion de l'emploi et des restructurations, les accidents du travail, la politique de formation, les rémunérations, le taux de rotation du personnel, etc. ;
- Sur le thème de la gouvernance d'entreprise : l'indépendance du conseil d'administration, le respect du droit des actionnaires minoritaires, la séparation des fonctions de direction et de contrôle.

Enfin, l'analyse ESG est renforcée par une politique active et stratégique d'engagement avec les entreprises vers des pratiques responsables (engagement individuel et collectif auprès des entreprises, politique de vote en assemblée générale y compris dépôt de résolution...).

APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

La décision d'investissement de la poche immobilière résulte d'une double approche : à la fois une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille, mais également une approche tactique liée au choix des immeubles. À ce titre, l'équipe de gestion prend sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), 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.

La SPPICAV adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) qui est source de performance dans le moyen et long terme. Cette approche est mise en place dans la gestion des différentes poches de l'OPCI. Pour ce qui est de l'immobilier physique, la politique ISR se décline comme suit.

Au travers de critères ESG, la société de gestion décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession.

La société de gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone ;
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb) ;
- La gestion de l'eau ;
- La gestion des déchets ;
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux ;
- La biodiversité ;
- Le confort et le bien-être des occupants ;
- La mobilité et l'accessibilité ;
- La résilience du bâtiment ;
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire.

DÉCLINAISON DU DISPOSITIF BEST-IN-PROGRESS

Méthodologie générale

L'outil d'analyse construit pour BNP Paribas Diversipierre et appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100.

Les audits sont réalisés par un auditeur externe indépendant lors de la phase dite de « Due Diligence », en amont d'une acquisition potentielle, un rapport de visite ainsi qu'une fiche de notation sont générés.

La fiche de notation permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 10 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. Des critères rédhibitoires sont prévus afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs : une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveFillance et d'exclusion du groupe BNP Paribas.

Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante : Environnement : 54 % ; Social : 27 % ; Gouvernance : 20 %.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- Le score actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100) ;
- Le score de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'actions budgété accompagne cette seconde notation, 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'actions permettant au fonds de progresser de +20 pts en trois ans, ou d'atteindre une note moyenne de 65/100.

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 (Deepki) 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 auditées par un OTI (Mazars) permettant ainsi de publier des données extra-financières valides.

Périmètre étudié

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 30 juin 2020 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au 30 juin 2023. Les actifs concernés sont donc au nombre de 29, dont 19 détenus à 100 %, ainsi qu'une participation non contrôlée. Les actifs ayant été acquis après le 30 juin 2020 seront donc intégrés au deuxième périmètre pour lequel les actions seront menées du 30/06/2023 au 30/06/2026. La participation non contrôlée « PowerHouse » est volontairement exclue de la démarche propre de BNP Paribas Diversipierre à ce stade, puisque ce fonds d'investissement est actuellement en train de mettre en place une méthodologie similaire en autonomie. La note moyenne du portefeuille est de 43[1] /100 et vise un progrès de 25[2] points d'ici le 30 juin 2023.

Au 30 juin 2023, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que les +20 points ou la note de 65/100 sont atteints. Si un actif du périmètre initial a été arbitré pendant la période des 3 ans, le progrès en N+3 sera calculé sur une note N-0 revue sans la note de cet actif.

Dans un souci de comparabilité, les actifs acquis à partir du 1er juillet 2020 sont audités de la même manière mais leurs plans ne sont prévus que pour une mise en œuvre à partir du 1er juillet 2023, sauf s'ils représentent plus de 30 % du nombre d'actifs total du portefeuille à un instant T ; dans ce cas de figure, les plans d'actions pourront être lancés prématurément.

[1] Hors prise en compte de la note des actifs « Primark » à Kiel (Allemagne) et « PowerHouse ».
[2] Estimation à ce stade.

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG

Thème	Performance énergétique	Émissions de Gaz à effet de serre	Chaîne d'approvisionnement	Mobilité		Engagement des locataire	Confort des occupants	Pollution	Résilience
Description	Moyenne de consommation par m², pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m², pondérée par la surface de chaque actif	Part des contrats de Property Managers incluant des clauses ESG	Distance aux Transports en commun (- de 500 m d'un réseau ferré)	Bornes de recharge pour véhicule électrique disponible pour les locataires	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Accessibilité PMR des actifs	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	Audit de résilience
Unité	kWhEF/m².an	kg CO^2 eq/m²	% du nb de contrats	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total de locataires	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs
BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE	**234**	**40**	**61 %**	**46 %**	**33 %**	**26 %**	**79 %**	**88 %**	**0 %**
5 actifs les plus importants en valeur au 30/06/2020									
HERON PARK	61	4	1	NON	OUI	NON	OUI	NON	NON
VISALTO	156	9	1	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON
DEICHTOR	206	20	0	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
LES GRANDS MOULINS	511	31	1	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON
51-53 BD HAUSSMANN	196	12	NA	OUI	NON	NA	OUI	OUI	NON
5 actifs les plus performants au 30/06/2020									
VISALTO	156	9	1	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON
HORIZON	242	112	0	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON
KARRE 1 VAULX-EN-VELIN	66	4	1	NON	NON	NON	OUI	NON	NON
LE SEXTANT	150	9	1	NON	OUI	NON	OUI	NON	NON
LE TRIBEQUA	154	9	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
5 actifs les moins performants au 30/06/2020									
CAMILLE PELLETAN	116	11	1	NON	NON	OUI	OUI	NON	NON
LE MAGELLAN	673	40	1	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON
RUE VIVIENNE	79	17	1	NON	NON	NON	NON	OUI	NON
GRAND-RUE	146	32	0	OUI	NON	NON	OUI	OUI	NON
51-53 BD HAUSSMANN	196	12	NA	OUI	NON	NA	OUI	OUI	NON

POINT
MARCHÉS

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

EUROPE

La croissance économique de la Zone Euro a été particulièrement erratique en 2020, dépendant de l'évolution de la pandémie de la Covid-19. Sur l'ensemble de l'année, nous estimons que le PIB de la Zone Euro a reculé de -7,3 %.

Alors que la croissance devrait rebondir en 2021 (+3,8 % à date d'écriture du rapport), la recrudescence de l'épidémie dans la plupart des États membres de la Zone Euro et les restrictions sanitaires mises en place pèsent sur la dynamique de rattrapage. Si la perte d'activité causée par la crise de la Covid-19 ne sera probablement pas effacée avant la fin de l'année 2021, les nouvelles entourant la distribution d'un vaccin sont encourageantes, laissant prévoir que le niveau du PIB de la Zone Euro repasserait au-dessus de son niveau d'avant-crise dans le courant de l'année 2022.

CROISSANCE DU PIB

Source : BNP Paribas Real Estate Research

FRANCE

L'économie française a vu le PIB reculer de -9,0 % en 2020 du fait des différentes mesures prises afin de contenir la propagation de l'épidémie. Le risque d'un profil de croissance en W s'est ainsi matérialisé au fil des « stop and go » depuis mars 2020.

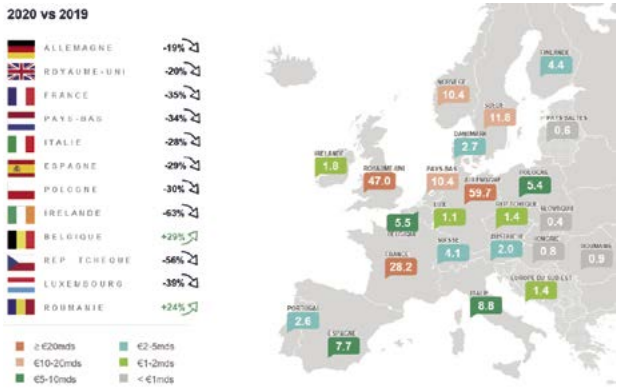
Le redémarrage économique à compter de début 2021 devrait être progressif. Au cours du premier trimestre, l'économie continuera de subir les conséquences de la circulation du virus. Néanmoins, le démarrage de la campagne de vaccination laisse espérer que la situation tendrait à se normaliser graduellement, permettant au PIB français de croître de +5,5 % sur l'ensemble de l'année 2021 (à date d'écriture du rapport / Mars 2021). À l'instar de la Zone Euro, l'activité économique en France devrait pouvoir ensuite évoluer à un niveau équivalent à celui de 2019 à compter de la seconde moitié de l'année 2022.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN EUROPE

VOLUMES D'INVESTISSEMENT

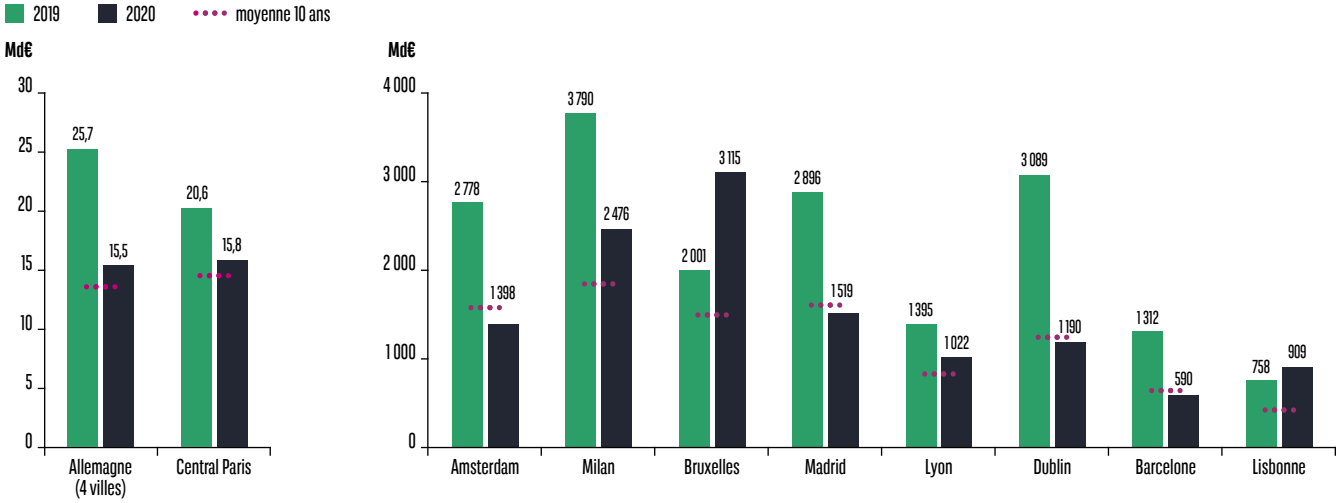
- 222 milliards d'euros (-23 % sur un an) ont été investis dans l'immobilier d'entreprise en Europe en 2020.
- Les contraintes liées à la Covid-19 ont sans surprise pesé sur le marché à travers l'Europe.
- Les bureaux, classe d'actifs la plus profonde, reflètent la tendance baissière du marché.
- Dans un contexte économique chahuté, la logistique tire profit de l'essor du e-commerce, enregistrant une diminution des volumes investis de seulement -2 %.
- À l'inverse, l'immobilier de commerce en pâti (-17 %), même si la vente de larges portefeuilles en Allemagne et en France au premier trimestre 2020 a dopé les volumes.
- Les taux primes en bureaux dans les centres villes des métropoles européennes ont connu peu d'évolution en 2020. On note une compression à Paris (-10 bp à 2,70 %) ou Berlin (-5 bp à 2,55 %) mais une légère hausse à Amsterdam (+10 bp à 3,10 %).
- Une décompression moyenne des taux prime est attendue en 2021, de 10 bps pour la logistique, 20 bps pour les bureaux et 40 bps pour le commerce.
- Les acquisitions d'hôtels ont de leur côté reculé de 61 % en 2020, à 9,3 milliards d'euros, alors que l'industrie touristique connaissait une année particulièrement difficile.

VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN EUROPE



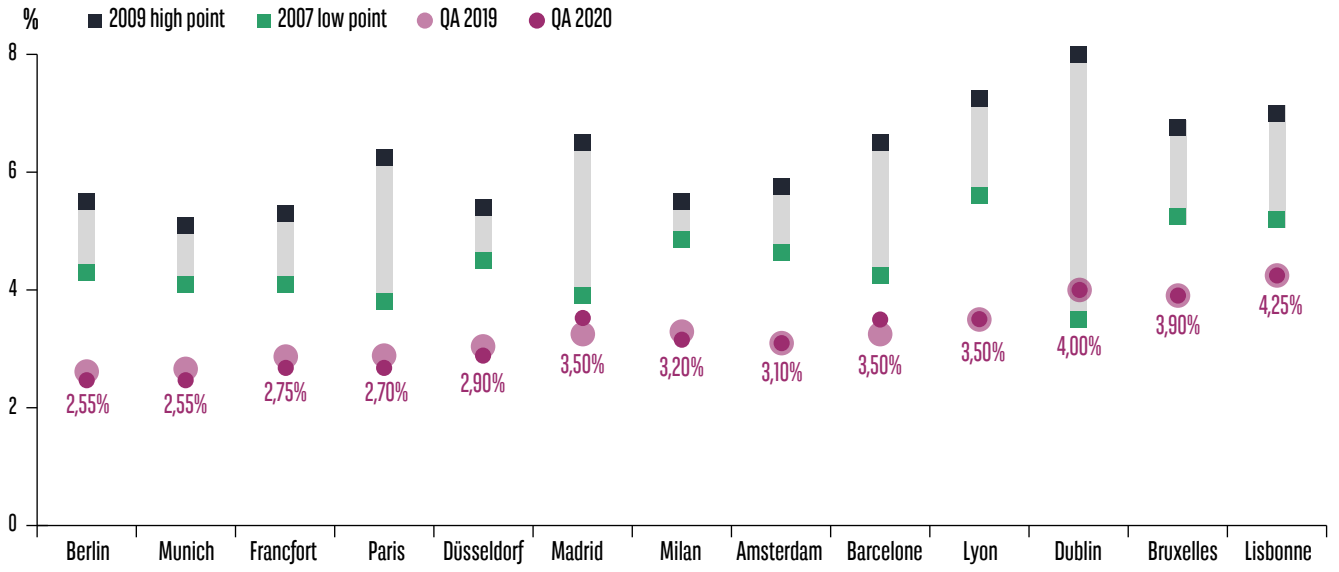
Source : BNP Paribas Real Estate

VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN BUREAUX PAR VILLES



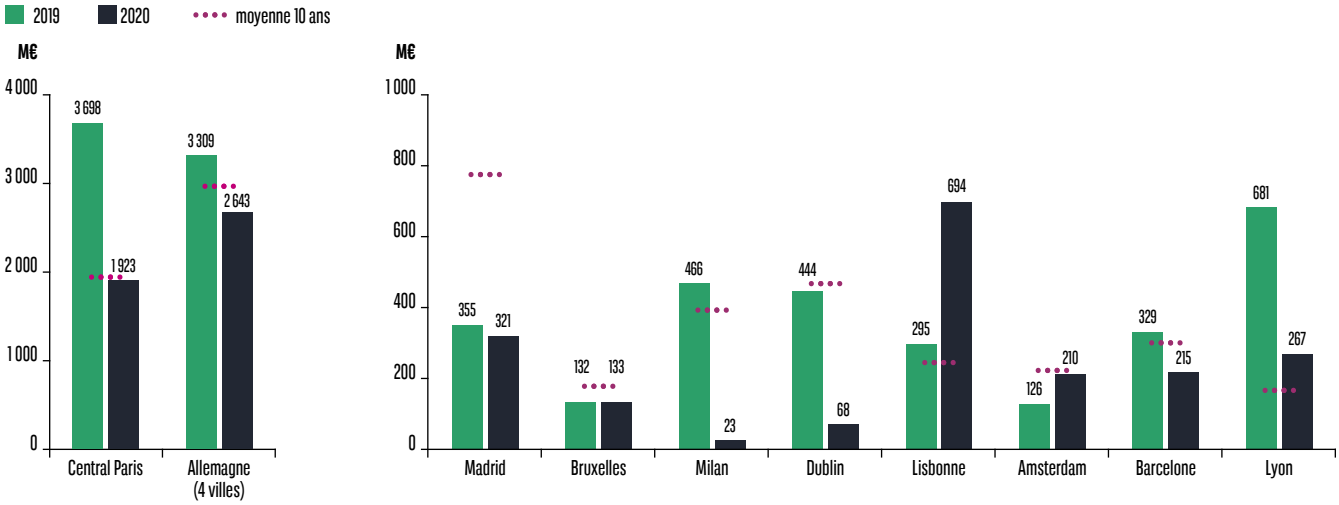
Source : BNP Paribas Real Estate

TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN BUREAUX PAR VILLES



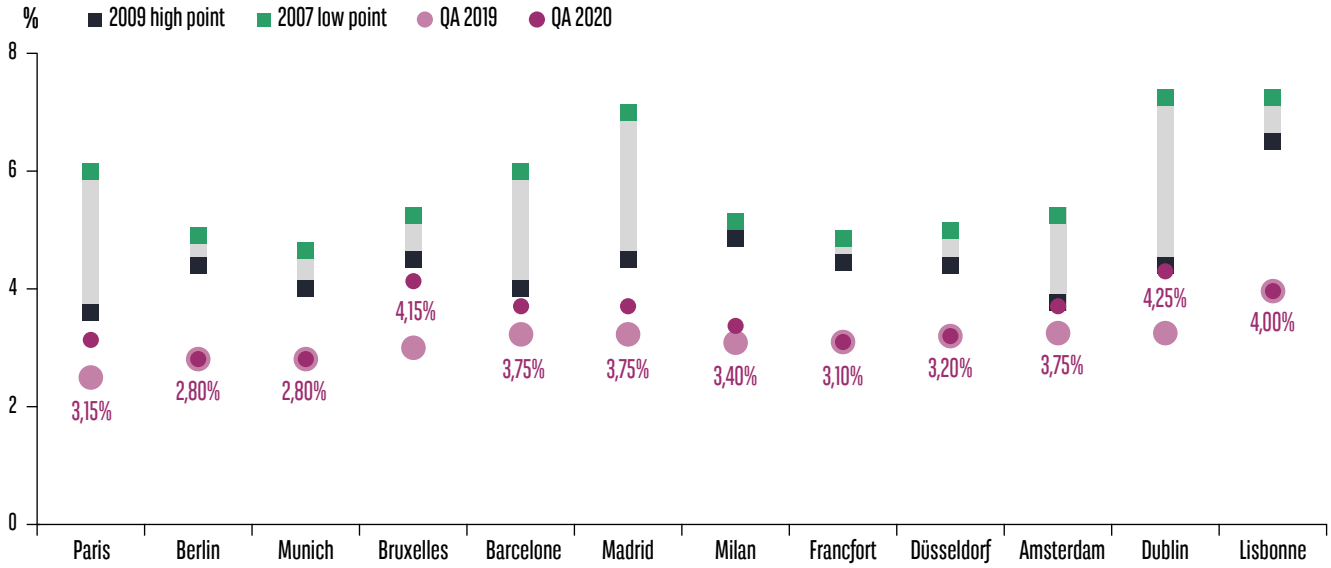
Source : BNP Paribas Real Estate

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

- L'Île-de-France avait bénéficié d'un premier trimestre 2020 record. Cet excellent début d'année aurait pu présager une millésime 2020 très dynamique, mais la crise sanitaire a fortement freiné les marchés immobiliers et les investissements ont marqué le pas à partir du mois d'avril. Au global, 20,3 milliards d'euros ont été investis, soit une baisse de 34,5 %.
  La baisse a été moins marquée sur le segment tertiaire : un peu plus de 16 milliards d'euros ont été engagés en Bureaux en Île-de-France en 2020, soit une baisse de 28 %.
  Les secteurs du Commerce et de la Logistique enregistrent des baisses plus importantes, de respectivement 44 % et 50 %.
  Dans Paris, les taux ont continué de baisser sur les meilleurs actifs de bureaux avec un taux « prime » stabilisé qui atteint 2,70 % dans le QCA et 2,90 % hors QCA. Ailleurs en Île-de-France, le taux « prime » est resté stable sur l'ensemble des secteurs. Une seule exception avec une opération en 1ère couronne Sud qui a atteint les 3,60 %.

- Avec 7,8 milliards d'euros investis en 2020, le marché de l'investissement en régions affiche un résultat en baisse de 36 %, suite au ralentissement du marché.
  Sur le secteur tertiaire, la chute en valeur absolue est nette par rapport à 2019, qui avait été une année exceptionnelle ; cependant le volume global des transactions réalisées en 2020 est en baisse de seulement 9 % par rapport à la moyenne 5 ans. Le marché a cette année encore pu bénéficier d'un fort dynamisme pour les opérations vendues en VEFA.
  Le secteur de la Logistique et des Locaux d'Activité fait figure d'exception, en enregistrant des volumes (2,3 milliards d'euros), certes inférieurs à 2019 (3,4 milliards d'euros), mais supérieurs à la moyenne 5 ans (1,7 milliards d'euros), et ce notamment grâce à la signature de plusieurs portefeuilles d'envergure.
  Les taux « prime » en bureaux se sont maintenus dans toutes les métropoles régionales, voire ont baissé : c'est notamment le cas à Marseille où nous avons enregistré une décompression du taux « prime » de 20 pdb.

- L'Allemagne, conserve sa place de premier marché européen en termes de volumes investis en immobilier d'entreprise. Après un plus haut historique de 73,4 milliards d'euros en 2019, le marché a été en repli de -19 % en 2020 enregistrant 59,7 milliards d'euros. Les investissements en bureaux au sein des quatres principaux marchés (Berlin, Düsseldorf, Francfort et Munich) a diminué de 40 % sur un an, pour s'établir à 15,5 milliards d'euros, soit un niveau comparable à celui de 2017. Berlin arrive en première position avec 8,7 milliards d'euros investis, suivie par Francfort (4,7 milliards d'euros), Düsseldorf (2,9 milliards d'euros) et Munich (2,7 milliards d'euros).
  Les investissements en commerce (12,3 milliards d'euros) ont réussi à se maintenir (-5 % vs 2019) grâce à la vente de plusieurs gros portefeuilles, dont la transaction du portefeuille TLG pour 4 milliards d'euros.
  Les taux de rendement « prime » en bureaux ont malgré tout connu de nouvelles baisses dans les principalles villes allemandes en 2020, avec désormais des taux à 2,55 % à Berlin et Munich, 2,65 % à Hambourg, 2,75% à Francfort et 2,90 % à Düsseldorf. Les taux « prime » en commerce sont de leur côté restés stables à Berlin (2,80 %), Düsseldorf (3,20 %), Francfort (3,10 %) et Munich (2,80 %).

- Après une année 2019 exceptionnelle, le marché de l'investissement en bureaux à Madrid a reculé -48 % en 2020 pour retourner au seuil de 1,5 milliards d'euros. Les investissements en commerce s'établissent eux à 320 milliards d'euros (-10 %).
  Le taux « prime » en bureaux a augmenté de 25 points de base pour se situer à 3,50 %, tandis que celui en commerce a augmenté de 50 points de base pour atteindre 3,75 %.

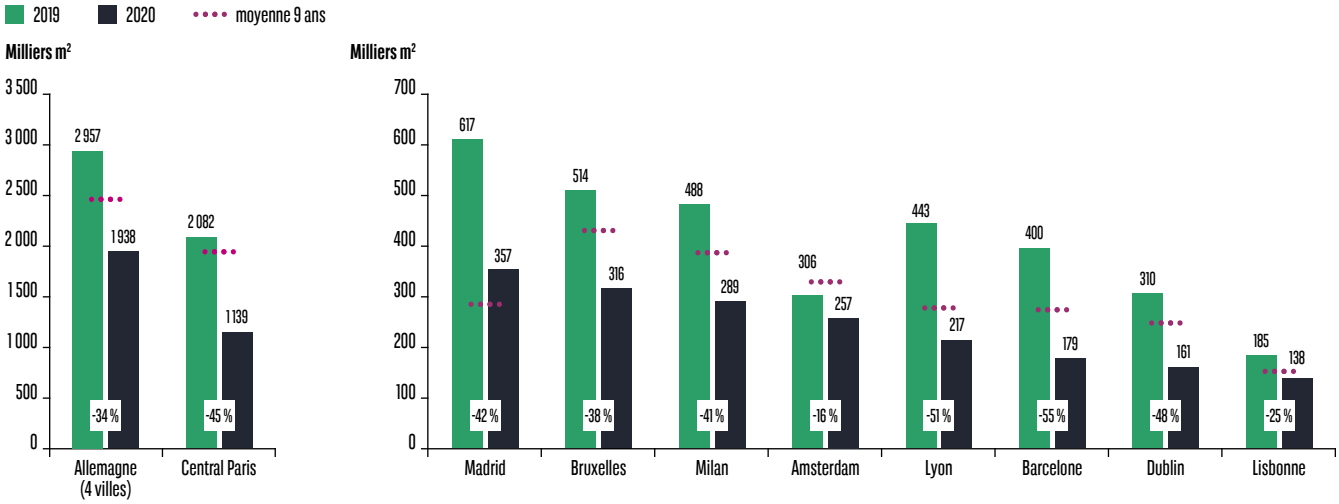
- Le marché immobilier de Barcelone a connu une année relativement similaire, avec des volumes d'investissement en bureaux en baisse de -55 %, avec 590 millions d'euros investis.
  Même dynamique concernant les actifs immobiliers de commerce, avec une chute -35% à 215 milliards d'euros, après le rebond de 2019. Le taux de rendement « prime » en bureaux a augmenté de 25 points de base pour se situer à 3,50 %. Une évolution similaire est observée pour les locaux commerciaux (+50 bps à 3,75 %).

- En 2020, l'investissement en bureaux à Milan a diminué de -35 % avec 2,5 milliards d'euros investis. Ceci représente tout de même la quatrième meilleure performance historique. La classe d'actifs du commerce a quant à elle connu une lourde chute (-95 %), avec seulement 23,2 milliards d'euros de capitaux investis.
  Les taux de rendement « prime » en bureaux se sont légèrement contractés à 3,20 % (-10 bps) à la fin de l'année 2020, tandis qu'ils ont augmenté en commerce (+30 pp à 3,40 %).

- Le marché de l'investissement en bureaux à Dublin avait atteint un pic historique en 2019 (3,1 milliards d'euros investis représentant une hausse +97 % en un an). En 2020, la dynamique s'est normalisée, avec 1,2 milliards d'euros investis. L'investissement en commerce a lui diminué de -85 % à 68,3 milliards d'euros.
  Les taux de rendement « prime » sont restés stables en bureaux (4,00%), alors qu'une décompression marquée est observée pour les actifs commerciaux (+100 bps), avec un taux « prime » de 4,25 %.
- Le marché de l'investissement en bureaux à Amsterdam s'est fortement replié, avec un volume total de 1,4 milliards d'euros (-50 %). En revanche, le bilan est plus positif concernant le segment des commerces, avec une hausse de +66 % des montants engagés (210 millions d'euros).
  Malgré la baisse des volumes investis le taux « prime » en bureaux est resté stable à 3,10 %, alors que le taux « prime » en commerce a rebondi à 3,75 % (+50 bps).
- Profitant d'un premier trimestre très dynamique, le marché de l'investissement en bureaux à Bruxelles a bondi de +56 % en 2020, avec 3,1 milliards d'euros investis. En commerce, le marché est resté relativement stable sur un an (+1 % à 133,1 millions d'euros). Le taux de rendement « prime » en bureaux s'est stabilisé à 3,90 % à la fin de l'année 2020. En commerce, le taux « prime » est lui passé de 3,00 % à 4,15 %.
- L'investissement en bureaux à Lisbonne a atteint son plus haut niveau historique en 2020 avec 909 milliards d'euros (+20 %). En commerce, la hausse fut forte (+135 %), permettant au marché d'atteindre son plus haut niveau depuis 2015 avec 694,1 millions d'euros.
  Les taux « prime » sont toutefois restés stables pour les deux classes d'actifs à 4,25 % en bureau et 4,00 % commerce.

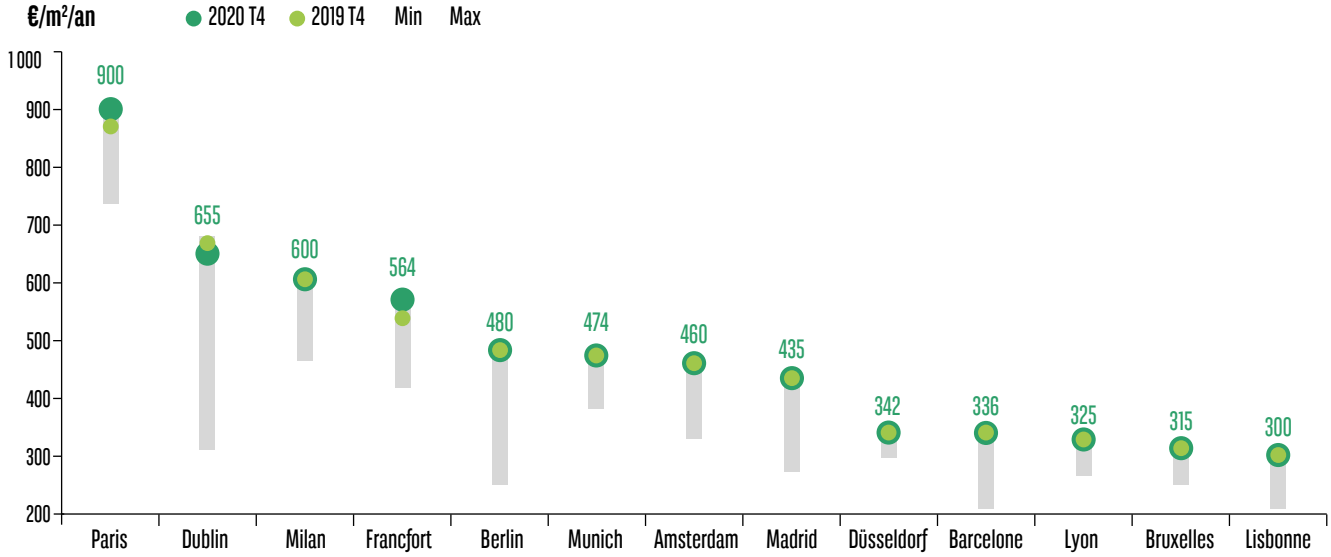
LE MARCHÉ LOCATIF IMMOBILIER EN EUROPE

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

- Recul marqué de la demande placée à travers l'Europe en 2020 (-41 %), qui s'établit à 7,4 millions de mètres carrés pour l'ensemble des marchés couverts, du fait des mesures de confinements et d'un redémarrage de l'économie poussifDans un contexte de marché compliqué, le taux de vacance dans les principaux marchés européens reste néanmoins maîtrisé (ex : 2,1 % à Berlin, 2,7 % à Munich, 3,5 % à Luxembourg ou 5,9 % à Londres).
  Les QCA/centres-villes des grandes métropoles européennes bénéficient toujours de fondamentaux de marché solides, à l'image du temps d'absorption de l'offre disponible équivament à moins de 10 mois à fin 2020 dans la plupart des marchés couverts.

- Le volume de transactions locatives dans les 4 grands marchés allemands a diminué de -34,5 % à fin 2020, représentant 1,94 millions de m². Berlin reste le premier marché allemand, avec une demande placée de 710 000 m².
  Berlin enregistre toujours le plus faible taux de vacance d'Europe (2,4 %), tandis qu'à Munich il reste aussi très faible à fin 2020 (3,0 %).
  Les loyers « prime » sont restés stables dans 3 des 4 grands marchés allemands, avec 480 €/m²/an à Berlin, 342 €/m²/an à Düsseldorf et 474 €/m²/an à Munich. Francfort a vu le loyer « prime » augmenté de 540 €/m²/an à 564 €/m²/an.

- La demande placée en Ile-de-France s'élève seulement à 1 321 000 m² sur l'ensemble de l'année 2020, en retrait significatif de 45 %, bien loin de sa moyenne décennale (2 261 000 m²). Le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris n'échappe pas à ce recul, affichant une demande placée de 229 000 m² (-43 %). Les fondamentaux de marché y reste toutefois solide, avec un taux de vacance de 3,8 %, inférieur à sa moyenne décennale (4,1 %). La hausse du loyer « prime », passé de 880 €/m²/an à 900 €/m²/an, illustre l'attrait intact du quartier malgré la conjoncture difficile. Le taux de vacance pour l'ensemble de la région Île-de-France s'établissait à 6,8 % à fin 2020.

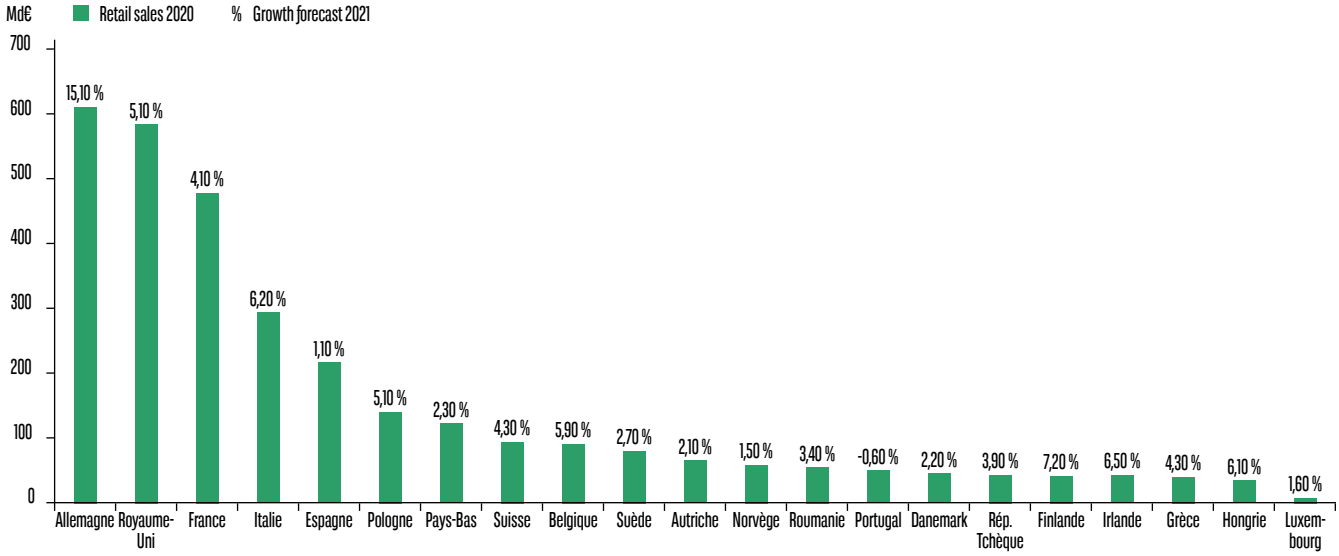
- Pour les 6 principaux marchés régionaux, on enregistre une baisse de 42 % de la demande placée avec un volume total de 764 000 m². Lyon et Toulouse sont les métropoles les plus affectées avec une demande placée en retrait d'environ 50 %. À l'inverse, Aix/Marseille et Nantes font figure de bons élèves avec un repli respectif de 8 et 30 %.
  Malgré les vents de face sur le marché locatif, les loyers sont restés assez bien orientés sur l'ensemble des marchés, avec des loyers « prime » stables au cours de l'année 2020, à l'exception de Marseille où l'absence de transaction de premier ordre sur des immeubles IGH a pesé sur la tenue du loyer prime.

- Le marché des bureaux à Milan a enregistré une baisse de 40,8 % en 2020, avec 289 000 m² commercialisés, après le plus haut historique de 2019. Malgré ce ralentissement marqué de l'activité locative, le taux de vacance au sein de l'agglomération milanaise n'a que très peu évolué, étant de 10,1 % à fin décembre, contre 9,8 % un an auparavant. La vacance dans le QCA milanais se maintient à un niveau très faible de 3,3 %. Dans ce contexte de faible disponibilité de bureaux dans les quartiers milanais les plus recherchés, le loyer « prime » est resté inchangé au cours de l'année à 600 €/m² dans le QCA Duomo.

- La demande placée à Luxembourg était de 225 000 m² en 2020. Il s'agit d'une baisse de 17,6 % sur une base annuelle. La disponibilité de bureaux reste très mesurée à Luxembourg, avec un taux de vacance de 3,8 % à fin 2020 contre 3,6 % à la fin d'année 2019. Dans plusieurs quartiers (QCA, Kirchberg, Station) la pénurie d'offre était bien plus marquée, avec un taux de vacance inférieur à 2 %.
  Dans ce context, le loyer « prime » est resté de 600 €/m²/an.

LE MARCHÉ DU COMMERCE

RETAIL SALES 2020 (GROWTH FORECAST 2021)



Source : Oxford Economics

- Avec au moins 470 milliards d'euros de ventes de détail chacun, l'Allemagne, le Royaume-Uni et la France sont les trois plus importants pays pour le commerce en Europe.
  Du fait des mesures prises pour endiguer la propagation de la Covid-19, le chiffre d'affaires du commerce de détail a reculé en 2020 dans certains pays, comme en France, en Italie ou au Royaume-Uni. Néanmoins, un rebond des ventes est attendu pour 2021, de l'ordre de +3,9 % pour l'Union Européenne. On prévoit notamment des hausses marquées en France (+4,3 %), Italie (+6,5 %) ou encore en Espagne (+7,2 %).

- En recul de -2,4 % au T3 2020 (Insee), le chiffre d'affaires global du Commerce s'établirait en 2020 à près de 470 milliards d'euros selon nos prévisions BNP Paribas Real Estate - Oxford Economics. Seul le secteur de l'alimentaire a réussi à accroitre son chiffre d'affaires, que cela soit aussi bien les magasins à prédominance alimentaire (+2,7 %) que les magasins alimentaires spécialisés (+6,5 %). Ceux-ci continuent de tirer profit de l'appétence croissante des consommateurs français pour les circuits-courts ou les aliments bio.
  La restauration (-19,8 %) subit les mesures prises pour endiguer la propagation du virus, à l'instar de l'habillement (-18,4 %) qui affronte en outre la concurrence croissante du e-commerce.

LE MARCHÉ DES HÔTELS

- L'année 2020 a été très compliquée pour le secteur du tourisme sur l'ensemble de la planète, qui aurait connu une chute de son chiffre d'affaires de 1 300 milliards de dollars selon l'Organisation mondiale du tourisme. Toutes régions du monde confondues, les arrivées de touristes étrangers ont ainsi chuté de 74 % en moyenne. Avec 500 millions d'arrivées en moins enregistrées, la baisse en Europe fut de l'ordre de 70 %.

- Tout au long de l'année 2020, l'hôtellerie française a enregistré des niveaux d'activité très variables, avec des fluctuations qui ont logiquement suivi l'évolution de l'épidémie de la Covid-19 et de l'entrée en vigueur des mesures sanitaires prises par le gouvernement.
  Le secteur avait pourtant démarré l'exercice 2020 sur une bonne dynamique, avec un revenu par chambre (RevPar) disponible toujours en croissance (+3,5 % en janvier et +0,7 % en février, par rapport aux mêmes mois pour 2019), et un taux d'ouverture ainsi qu'un prix moyen stables. L'activité profitait encore des retombées d'une année 2019 faste pour l'hôtellerie en termes d'activité, de résultats financiers et d'investissements.
  Sur l'ensemble de l'année, le RevPar a reculé de 61,3 %, pour s'établir à 25,1 €. C'est aussi bien la chute des taux d'occupation que la baisse du prix moyen par chambre qui ont été les causes de cette dynamique.
  Paris et l'Île-de-France, très exposés au tourisme d'affaires et à la clientèle internationale, ont vu leur RevPAR chuter fortement (-77,8 % à Paris et -64,7 % en Île-de-France hors Paris) du fait du ralentissement de l'économie et de l'absence de mobilité.
  Les régions ont pu profiter de la taille significative du marché domestique français pour maintenir un certain seuil d'activité, notamment au cours de l'été et dans une moindre mesure à la rentrée. Néanmoins, le RevPar y recule de 51,1 % à 25,4 €.
  Ce sont les Pays de la Loire (-43 %) et la Bretagne (-41,7 %), faiblement exposées à la clientèle internationale, qui enregistrent les plus faibles baisses.
  Toutefois, tous les hôtels ne sont pas logés à la même enseigne : en fonction de leur gamme, ils ont été plus ou moins affectés par la crise sanitaire de 2020. Celle-ci a une nouvelle fois montré la résilience plus forte des segments économiques relativement aux gammes supérieures:
  L'activité de ces dernières repose bien plus sur la clientèle internationale, sur les salons & congrès, etc. 20 % du parc n'a ainsi jamais rouvert dans l'année, faute d'activité.
  Inversement, les hôtels « budget » et « économique » ont été plus nombreux à être restés ouverts tout au long de l'année, y compris au cœur des périodes de confinement. Cela pour loger par exemple des travailleurs en « première ligne » de la lutte contre l'épidémie ou encore des publics spécifiques (mal logés, familles de malades, ...).

- Avec près de 13 000 hôtels, l'Allemagne compte environ 1,18 millions de lits.
  Du fait de la chute de la fréquentation hôtellière, le « RevPar » des hôteliers allemands a diminué de 63,8 % en 2020, pour s'établir à 24,5 euros. Dans ce contexte insolite, l'investissement en hôtels en Allemagne a logiquement chuté de -56 % à 2,2 milliards d'euros, soit son plus faible niveau depuis 2014.

LE RAPPORT
DE GESTION 2020

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.**

LISTE DES STRUCTURES FILLES ET PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2020, 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.
- La **SAS DVP European Channel,** SAS constituée le 25 juin 2019 pour les besoins de l'acquisition d'un premier actif immobilier.
- La **SAS DVP Green Clover,** SAS constituée le 19 mars 2020 pour les besoins de l'acquisition d'un premier actif immobilier en Irlande.
- Les Sociétés **Bodio 1 SRL** et **Bodio 4 SRL**, acquises le 5 août 2020 dans le cadre d'un investissement 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**[3], véhicule spécifiquement créé pour l'acquisition d'un actif immobilier le 6 décembre 2017.
- 13 % au capital de la **SAS PowerHouse Habitat**[4], 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.
- 9,2 % du capital du fonds immobilier OREP#1 dans lequel l'OPCI a effectué un premier investissement en janvier 2020.

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**[5] 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.

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Au cours de l'exercice 2020, la SPPICAV a émis un total de 2 848 618,865 actions et a effectué des rachats pour un total de 90 481,11 actions. En conséquence, au 31 décembre 2020, le capital de BNP Paribas Diversipierre se répartit en 18 449 723,008 actions.

	20/01/2014	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
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	2 848 618,865
Nombre de titres rachetés		232,0890	547,0620	4 078,1250	15 859,5410	38 242,3040	48 074,2800	90 481,11
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**	**18 449 723,008**
Valeur liquidative (€)	100,00	100,71	107,18	111,34	117,68	117,61	126,59	123,31
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**	**2 275 086 299,27**

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, etc.) 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 60 % 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.

Par ailleurs, BNP Paribas Diversipierre a pour objectif d'investir 34 % de son actif dans 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.

Enfin, BNP Paribas Diversipierre maintient un objectif de 6 % de son actif en liquidités.

Conformément à la réglementation en vigueur et à son Prospectus:

- L'immobilier physique doit représenter un minimum de 51 % de la valeur de l'actif de l'OPCI ;
- L'immobilier physique et les titres de sociétés foncières cotées doivent représenter ensemble un minimum de 60 % de la valeur de l'actif de l'OPCI ;
- Les liquidités doivent 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 de 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 LE PATRIMOINE IMMOBILIER « PHYSIQUE »

Le patrimoine immobilier est principalement composé d'immeubles ou droits réels (crédit-bail, usufruit, bail à construction, etc.) 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, etc. Ces investissements pourront être réalisés en France ou dans la Zone Euro.

La stratégie adoptée sur le patrimoine immobilier « physique » de BNP Paribas Diversipierre s'articule autour de 3 axes principaux, lui permettant de délivrer ses objectifs de performance tout en possédant des immeubles de grande qualité : une forte diversification géographique et sectorielle, une sélection des immeubles alliant à la fois création de valeur et revenus sécurisés, ainsi que la prise en compte de critères extra-financiers associés au développement durable.

- La diversification : le patrimoine immobilier « physique » de BNP Paribas Diversipierre a pour objectif de refléter une forte diversification géographique et sectorielle, lui permettant de bénéficier des différentes tendances de chaque pays et chaque typologie d'actif, sur le plan macro-économiques tout comme

du point de vue des différents marchés immobiliers. Ainsi, près de la moitié du patrimoine est situé en Europe – en Zone Euro, hors France – tandis que l'ensemble des typologies d'actifs immobiliers peuvent être représentées au sein du patrimoine de l'OPCI (bureaux, commerces, hôtels, résidentiel, logistique), bien que les immeubles de bureaux restent majoritaires.

- La sélection des immeubles : BNP Paribas Diversipierre cible des actifs immobiliers répondant à deux stratégies de gestion d'Asset Management complémentaires, avec d'une part des actifs dit « prime » ou « core » c'est à dire situés dans les centres-villes des grandes métropoles européennes, loués à des locataires de dimension nationale ou internationale et offrant des revenus sécurisés sur le long terme ; et d'autre part des actifs présentant des potentiels de création de valeur, à travers des opérations d'Asset Management proactives à la suite des acquisitions (restructuration, commercialisation de surfaces vacantes, renégociation de baux).
- L'impact environnemental : le caractère durable de la performance de BNP Paribas Diversipierre étant un aspect fondamental de la gestion de l'OPCI, celui-ci développe une méthodologie engageante, concrète et durable pour la sélection et la gestion de son patrimoine immobilier d'un point de vue ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance). Cette politique permet ainsi de faire progresser les immeubles du patrimoine d'un point de vue ESG. Cette méthodologie est décrite plus en détail au sein de ce document, et a été validée par l'obtention du label ISR au cours de l'année 2020.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LE PORTEFEUILLE DE TITRES FINANCIERS

La sélection et la gestion des titres financiers détenus par BNP Paribas Diversipierre suivent trois axes principaux :

- Sous-jacent immobilier : L'ensemble des actifs de l'OPCI possède un lien avec le secteur immobilier, permettant à BNP Paribas Diversipierre d'être un produit 100 % immobilier ;
- Allocation équilibrée : BNP Paribas Diversipierre cherche à conserver une répartition équitable en terme de poids entre actions de foncières et obligations foncières, permettant de conserver au global une performance proche de celle de l'immobilier direct. L'allocation équilibrée permet également de compenser la volatilité plus importante engendrée par les actions de foncières, et de conserver, au global, une volatilité similaire à celle de l'immobilier « physique » ;
- Critères de sélection ESG : En complément de la politique d'investissement responsable appliquée sur le patrimoine immobilier « physique », des critères de sélection ESG sont appliqués par l'équipe de gestion lors du processus de sélection des titres financiers, permettant de sélectionner les acteurs ayant les meilleures pratiques d'un point de vue Environnemental, Social et de Gouvernance.

Cette méthodologie de sélection ISR est précisée en détail dans la section « Responsabilité Sociétale d'Entreprise » du présent rapport annuel.

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. Le portefeuille de titres financiers 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.

Au moins 90 % de l'actif net de la poche financière (hors poche de liquidité) couvert par cette stratégie est investi dans des titres ayant fait l'objet d'une analyse de leurs critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) (ESG) par une équipe d'analystes spécialisée de la société de gestion. Suite à cette analyse, la stratégie applique l'approche en « sélectivité » qui vise à une réduction au minimum de 20 % de l'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) venant rembourser en priorité l'emprunt obligataire.

La SPPICAV investit au maximum 35 % 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 CO^2, Créations d'emplois, indépendance de la gouvernance...), les émetteurs qui montrent les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance.

Au moins 90 % de l'actif net de la poche financière (hors liquidité) couvert par cette stratégie est investi dans des titres ayant fait l'objet d'une analyse de leurs critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) (ESG) par une équipe d'analystes spécialisée de la société de gestion. Suite à cette analyse, la stratégie applique l'approche en « sélectivité » qui vise à une réduction au minimum de 20% de l'univers d'investissement

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 extra-financiers sont déterminés et révisés, selon les besoins, par l'équipe interne de Recherche ISR de BNP Paribas Asset Management.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LES LIQUIDITÉS

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 40 % 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, etc.) 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 2, sur une échelle de 7, soit un niveau de risque modéré.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Indicateur de risque

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. Cet OPCI, majoritairement investi en immobilier présente un niveau de risque faible de perte en capital, soit un niveau de 2. 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 2020, BNP Paribas Diversipierre a poursuivi le développement de son patrimoine en investissant près de 365 M€ en actif immobiliers et titres financiers.

ACTIFS IMMOBILIERS

ACQUISITIONS

En 2020, BNP Paribas Diversipierre a réalisé 3 acquisitions pour un volume total d'investissement de près de 310 M€.

- Le 29 mai 2020, BNP Paribas Diversipierre a finalisé l'acquisition du magasin Primark situé dans le centre-ville de Kiel en Allemagne, un des principaux ports du pays qui constitue une porte d'entrée de l'Allemagne avec les pays nordiques. L'immeuble, construit en 2019, propose une façade commerciale moderne et comprend près de 6 900 m² d'espace de vente. L'intégralité des surfaces du bâtiment est louée à la chaîne de prêt-à-porter Primark, avec un bail long-terme d'une durée de dix ans fermes.

Primark - Kiel - Allemagne

- Le 31 juillet 2020, l'OPCI a acquis partiellement un immeuble de bureaux de près de 12 000 m², bénéficiant d'une excellente localisation au sein du quartier historique de Milan, à proximité immédiate du Duomo. Cette opération a été réalisée par le fonds italien Concepto dont BNP Paribas Diversipierre détient 50 %. Cet immeuble, qui a fait l'objet d'une restructuration lourde et présente une certification LEED GOLD, est intégralement loué à WeWork avec un bail long-terme de 12 années fermes.

- Le 5 août 2020, BNP Paribas Diversipierre a finalisé l'acquisition d'un ensemble immobilier composé de 5 immeubles de bureaux et 2 immeubles de services, pour une surface locative de près de 55 000 m². L'ensemble, développé en 2005, est situé à Milan et bénéficie d'une bonne accessibilité par les transports en communs. Cet actif est loué à 92 % à des locataires historiques du site tels que Sanofi, CheBanca, Marsh, Michelin ou encore Air Liquide. L'ensemble immobilier a été acquis dans l'optique de mettre un place une stratégie d'asset management proactive dans les années à venir, et bénéficiera d'ici 2026 d'un large plan de redéveloppement urbain qui permettra de renforcer l'attractivité du quartier.

Bodio Center - Milan - Italie

Mazzini - Milan - Italie

PRISE DE PARTICIPATION

En 2019, BNP Paribas Diversipierre avait acté une prise de participation dans le véhicule OREP#1 géré par la société de gestion OSAE Partners, pour un montant d'engagement total de 20 M€. OREP#1 est un fonds d'investissement spécialisé dans les opérations complexes et les opérations de développement et redéveloppement situées principalement à Paris, et ouvert à toute typologie d'actifs. Au cours de l'année 2020, près de 7,9 M€ ont été appelés par OSAE Partners afin de financer les premiers projets immobiliers.

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER – PRINCIPALES ACTIONS EN 2020

BNP Paribas REIM France a finalisé en décembre 2020 la cession de l'immeuble « Bords de Seine 2 », détenu indirectement à hauteur de 17 % par BNP Paribas Diversipierre. Cet ensemble immobilier est un immeuble moderne construit en 2003 et rénové en 2014, qui possède des fondamentaux de qualité. Cet arbitrage s'inscrit dans la stratégie de rotation du patrimoine, après une période de détention et de valorisation de 6 ans, permettant de réaliser une performance significative de 8,14 %[6] pour cette acquisition.

Bords de Seine 2 - Issy-les-Moulineaux - France

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
Heron Park	520 m²	113 K€	01/01/2020	6/9/12	-	Renouvellement du bail
Deichtor Office Center	2 029 m²	498 K€	01/01/2020	5	-	Nouveau bail
The Hype	2 141 m²	415 K€	01/01/2020	9	18 mois	Nouveau bail
Le Karré	274 m²	53 K€	01/02/2020	9	14,5 mois	Extension de la surface déjà occupée, nouveau bail
Le Karré	884 m²	176 K€	24/02/2020	3/6/9	3 mois	Nouveau bail
Le Karré	896 m²	173 K€	01/03/2020	6/9	15 mois	Nouveau bail
Deichtor Office Center	1 225 m²	409 K€	15/06/2020	5	2 mois	Nouveau bail
Carat 2	1 290 m²	394 K€	01/07/2020	1	2 mois	Nouveau bail
Le Visium	1 670 m²	523 K€	01/07/2020	6/9	8 mois	Nouveau bail
The Hype	868 m²	169 K€	01/07/2020	9	6 mois	Nouveau bail
Axéo	432 m²	123 K€	01/09/2020	3/6/9	4 mois	Nouveau bail
Le Karré	1 396 m²	279 K€	01/11/2020	6/9	12 mois	Nouveau bail

DÉPARTS

Immeuble	Surface	Loyers contractuels (K€)	Date de départ	Commentaires
Sextant	905 m²	245 K€	07/04/2020	-
Carat 2	1 290 m²	400 K€	30/06/2020	-
The Hype	199 m²	41 K€	30/06/2020	-
Visalto	448 m²	317 K€	31/07/2020	-
Le Visium	204 m²	232 K€	31/08/2020	-
Deichtor	472 m²	112 K€	30/11/2020	-

Source : BNP Paribas REIM France.

[6] *La performance indiquée ici est un TRI (Taux de Rentabilité Interne) effectivement réalisé sur la période de détention de l'immeuble.*

ACTIFS FINANCIERS À SOUS-JACENT IMMOBILIER

Au cours de l'année 2020 BNP Paribas Diversipierre a investi environ 55 M€ dans le développement de son portefeuille de titres financiers à sous-jacent immobilier (actions foncières et obligations foncières), portant la valorisation du portefeuille des titres financiers à environ 729 M€ à fin d'année 2020.

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 40 M€ et 15 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 34 % de l'actif net total).
- Une réallocation au sein du portefeuille d'actions de foncières a eu lieu au cours de l'année 2020, avec une réduction de titres de foncières diversifiées, de commerces et de bureaux, en faveur de foncières spécialisées dans des typologies d'actifs immobiliers plus résilientes que les typologies traditionelles, comme le résidentiel, la logistique et la santé. Ainsi, la part des foncières spécialisées dans ces typologies d'actifs a évolué comme suit : de 20 % à 36 % du portefeuille pour les foncières de résidentiel, de 0 % à 5 % pour les foncières de santé, et de 4 % à 6 % pour les foncières de logistique. Ainsi, au 31/12/2020, les titres de foncières spécialisées dans ces typologies plus résilientes représentent près de la moitié du portefeuille.

Du fait de ces mouvements et des évolutions de valorisation des portefeuilles détenus, l'exposition en actifs financiers se répartit, à fin d'année 2020, entre 53 % d'actifs obligataires et 47 % 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 titres financiers au 31 décembre 2020 est détaillée dans la partie « Situation patrimoniale à fin 2020 », présentée ci-après.

SITUATION PATRIMONIALE À FIN 2020

RÉPARTITION DES ACTIFS DU GROUPE

Compte-tenu des investissements immobiliers réalisés au cours de l'année 2020, le ratio immobilier « physique » est maintenu à 57 % à fin d'année 2020, un niveau similaire à fin 2019, tandis que le ratio de liquidité s'élève à 13 %.

La part importante des liquidités est expliquée principalement par le produit de la cession de l'actif Bords de Seine II, cédé au cours du mois de décembre 2020, ainsi que part la comptabilisation dans ce ratio des obligations foncières considérées comme liquides, c'est-à-dire ayant une maturité inférieure à 397 jours.

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	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2020
Immobilier physique net de dette	57 %	55 %	57 %
Immobilier coté	18 %	14 %	15 %
Obligations foncières[7]	15 %	16 %	15 %
Autres actifs financiers non immobiliers	0 %	0 %	0 %
Liquidités & Autres Actifs / Passifs circulants	10 %	15 %	13 %
Actif net total de BNP Paribas Diversipierre (en €)	**1 986 472 465**	**2 184 481 851**	**2 275 086 299**
Ratio immobilier réglementaire (défini par le L.214-37 et L.214-36 du COMOFI)	62,64 %	59,79 %	63,51 %
Ratio de liquidité réglementaire (défini par le L.214-37 et R.214-100 du COMOFI)	6,16 %	11,64 %	6,35 %

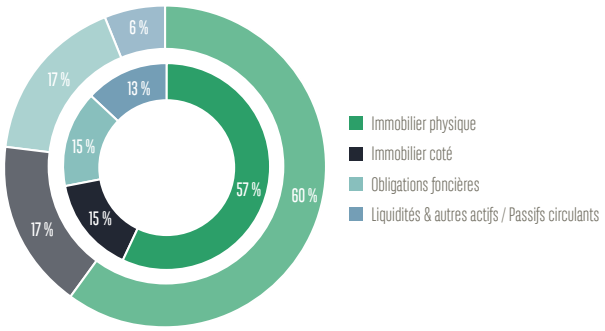
Source : BNP Paribas REIM France

Au 31 décembre 2020 et suite aux investissements en immobilier et en titres financiers réalisés au cours de l'année, l'allocation financière de l'OPCI est toujours proche de l'allocation « cible ».

Le graphique ci-contre illustre l'allocation d'actifs de BNP Paribas Diversipierre au 31 décembre 2020, 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 : 31/12/2020



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

ACTIFS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier physique de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est constitué de 29 actifs (dont 20 détenus à 100 %), à usage de bureaux, de commerces et d'hôtellerie, répartis en France et en Europe (Zone Euro), ainsi que deux participations non contrôlées dans les véhicules PowerHouse et OREP#1.

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[8]	France	Plusieurs localisations	France	Résidentiel	685 612	12,22 %
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	3 297	100 %
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	Île-de-France	Bureaux	12 487	48,2 %
Châtillon le Carat	92230	20, rue André Gide - Châtillon	Île-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	Ecole	3 200	100 %
Tribequa	33000	ZAC Saint Jean Belcier Îlot 8.3	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	10 500	100 %
51-53, bld Haussmann	75009	51-53, boulevard Haussmann - Paris	Île-de-France	Bureaux/Commerces	3 393	100 %
OREP#1[8]	France	Plusieurs localisations	France	Mixte	35 726	9,17 %
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 %
Primark	24103	Holstenstraße 37 -Kiel	Allemagne	Commerces	8 837	100 %
Irlande						
The One	Dublin 2	Grand Canal Street	Irlande	Bureaux	4 345	100 %
Italie						
Via Tortona	20145	Via Tortona n.25 – Milan	Italie	Bureaux	19 137	50 %
Bodio Center	20158	Viale Luigi Bodio, 37 - Milan	Italie	Bureaux	54 172	100 %
Mazzini	20123	Via Mazzini 9-11- Milan	Italie	Bureaux	7 667	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	10 %
Portugal						
Albufeira Shopping Center	8200	Albufeira - Faro	Portugal	Commerces	58 350	30 %

Source : BNP Paribas REIM France.

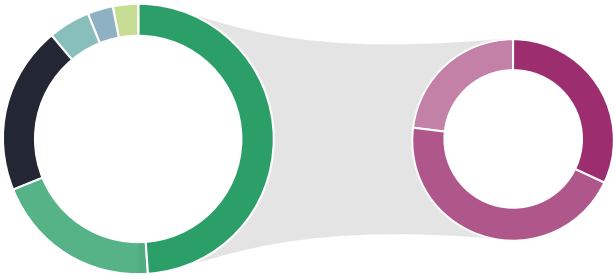
N.B. Certains actifs ne sont pas détenus à 100 %. Les surfaces indiquées ne tiennent pas compte de ce prorata de détention.

[8] PowerHouse et OREP#1 sont des participations non contrôlées.

Les deux graphiques ci-dessous présentent la répartition du patrimoine[9] par :

- **Zone géographique** (calculs réalisés en valeur vénale hors droits au 31 décembre 2020).
- **Classes d'actifs immobiliers** (calculs réalisés en valeur vénale hors droits au 31 décembre 2020, sur la base de l'usage principal de chaque actif détenu).

RÉPARTITION DE LA VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE AU 31/12/2020

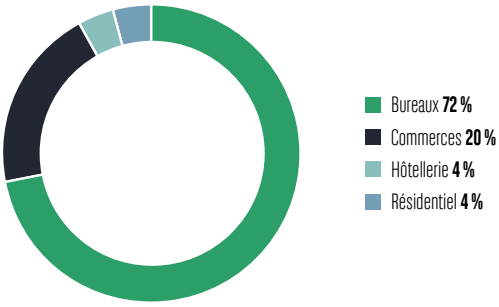


- France **49 %**
- Allemagne **20 %**
- Italie **20 %**
- Benelux **5 %**
- Portugal **3 %**
- Irlande **3 %**
- Autres régions **33 %**
- Paris **46 %**
- Île-de-France **21 %**

Conformément à la stratégie de poursuite de l'européanisation du patrimoine immobilier au cours de l'année 2020, les actifs immeubles situés hors de France représente désormais 51 % de la valeur du patrimoine à fin 2020, contre 39 % un an plus tôt.

Ce ratio est en ligne avec l'objectif de l'équipe de gestion en termes de diversification géographique, qui vise à maintenir près de la moitié du patrimoine situé en Europe hors de France.

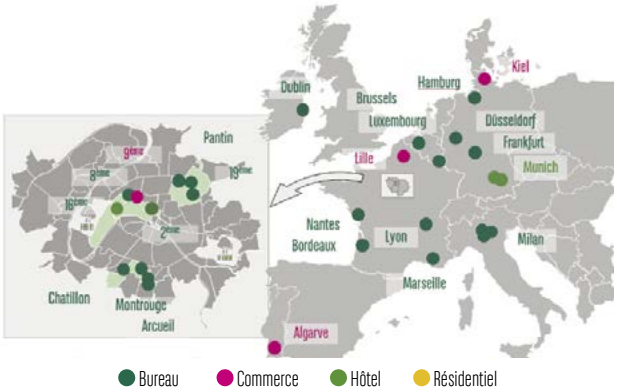
RÉPARTITION DE LA VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER PAR TYPOLOGIE AU 31/12/2020



- Bureaux **72 %**
- Commerces **20 %**
- Hôtellerie **4 %**
- Résidentiel **4 %**

Compte tenu des acquisitions immobilières réalisées en 2020 (88 % de bureaux et 12 % de commerces), la répartition de la valeur du patrimoine par typologie au 31/12/2020 est proche de celle présentée au 31/12/2019.

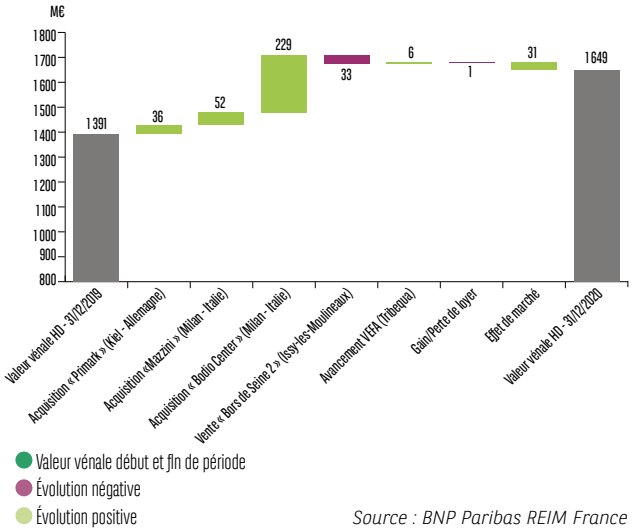
DISPERSION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



N.B. Les participations non-controlées PowerHouse et OREP#1 ne sont pas présents sur la cartographie puisque ce sont deux portefeuilles répartis sur tout le territoire français.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La valeur vénale du patrimoine a progressé sur un an de 258 M€ pour atteindre 1 649,2 M€[10] hors droits au 31 décembre 2020.



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 commerce « Primark » à Kiel, en Allemagne (+36 M€ HD) ;
- Acquisition de l'immeuble de bureaux « Mazzini » à Milan, en Italie (+52 M€ HD) ;
- Acquisition de l'ensemble de bureaux « Bodio Center » à Milan, en Italie (+229 M€ HD) ;
- Vente de l'immeuble de bureaux « Bords de Seine 2 » à Issy-les-Moulineaux (- 33 M€ HD) ;
- Avancement de la construction de l'actif précédemment acquis en VEFA « Tribequa », à Bordeaux (+6 M€ HD). Ainsi la valeur de l'actif progresse dans le temps, du fait de la réduction de la décote au titre des échéances restant à payer au vendeur.

De la baisse de la valeur de 32 M€, à périmètre constant, générée par :

- Une baisse du loyer global des actifs du patrimoine à périmètre constant (-1 M€ HD) ;
- L'effet négatif de la crise sanitaire actuelle sur la valorisation des actifs du patrimoine à périmètre constant (-31 M€ HD).

[9] 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.
[10] Hors PowerHouse, s'agissant d'une participation non contrôlée.

TAUX D'OCCUPATION ET PRINCIPALES ÉCHÉANCES LOCATIVES

TAUX D'OCCUPATION ET DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier de l'ensemble des actifs immobiliers de BNP Paribas Diversipierre est de **87,7 %**, contre 86,3 % un an plus tôt.

En excluant du calcul l'actif « 51-53 Bld Haussmann », situé à Paris 9e et entièrement vacant compte tenu de l'opération de restructuration lourde en cours, le taux d'occupation des immeubles du patrimoine de BNP Paribas Diversipierre ressort à 95,6 %.

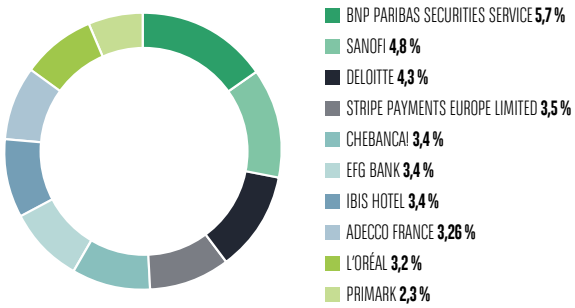
Au 31 décembre 2020, la vacance financière du portefeuille immobilier est principalement concentrée :

- Sur l'immeuble « 51-53 Bld Haussmann », représentant 68 % de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « Deichtor Office Center » représentant 10 % de la vacance financière ;
- Sur l'ensemble « Bodio Center » représentant 7 % de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « Le Magellan » représentant 4 % de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « Le Karré » représentant 3 % de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « Heron Parc » représentant 2 % de la vacance financière.

DURÉE MOYENNE, PRINCIPAUX LOCATAIRES ET ÉCHÉANCES

Au 31 décembre 2020, la durée moyenne résiduelle **ferme** des baux conclus par BNP Paribas Diversipierre sur son patrimoine s'élève **à 4,4 années**[11] , contre 5,3 années un an plus tôt; pour une durée résiduelle moyenne totale de ces mêmes baux de 7,4 années.

Les 10 principaux locataires de BNP Paribas Diversipierre[12] sont représentés dans le graphique ci-dessous :

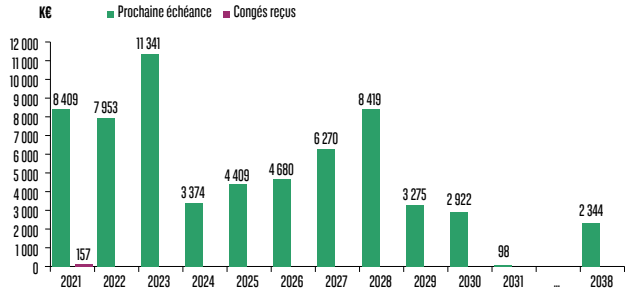


Les 10 locataires les plus importants représentent environ 37 % des loyers totaux du fonds, contre 40 % en fin d'année passée, tandis qu'aucun locataire ne représente plus de 6 % du total des loyers, illustrant la bonne dispersion des revenus locatifs des immeubles du portefeuille.

Il est précisé que l'immeuble « Tribequa » étant en cours de construction, la livraison étant prévue pour le troisième trimestre 2022, 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[13] . 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 au départ enregistré de deux locataires sur l'actifs « 12 rue Vivienne » situé à Paris 2e, ces deux locataires représentant un volume de loyer annuel de près de 157 K€. La commercialisation de ces surfaces vacantes est en cours.

IMPACT DES NÉGOCIATIONS LIÉES À LA COVID-19

Au 28 février 2021, 55 locataires des actifs constituant le patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre (parmi plus de 350 locataires au total) ont formulé des demandes de report ou d'allègement de loyers à la suite des différents confinements ou mesures prises par les différents gouvernements des pays européens afin de limiter les contacts. Ces demandes ont été analysées au cas par cas, en fonction de la situation spécifique de chaque locataire et de celle de l'immeuble au sein duquel est présent le locataire en question. Si la priorité de la société de gestion est de défendre et protéger les intérêts des porteurs de parts, le choc économique engendré par la crise sanitaire a contraint l'équipe de gestion d'adopter une approche pragmatique et réaliste envers certains locataires, dans l'objectif de pérenniser les revenus locatifs de l'OPCI.

Si certaines négociations ne sont pas encore finalisées au 28 février 2021, l'impact des allègements et des reports de loyer pour l'année 2020 représente un impact de -0,25 %[14] sur la performance annuelle du véhicule. Les reports de loyer représentant environ 50% des aides accordées aux locataires, près de la moitié de cette perte pourra être rattrapé lors 4 années à venir.

Par ailleurs, près de 80 % des aides accordées concernent les actifs de commerces et d'hôtelleries détenus par l'OPCI, des typologies d'actifs dont l'activité est évidemment bien plus impactée par les mesures sanitaires mises en place dans les différents pays européens ; tandis que les actifs de bureaux présentent un taux de recouvrement des loyers proche de 100 % pour les 3 derniers trimestres de l'année 2020, illustrant la qualité des contre-parties locatives des immeubles du patrimoine de BNP paribas Diversipierre.

[11] et [12] À l'exclusion des participations non contrôlées de PowerHouse et d'OREP#1.

[13] 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 2021. Ce calcul, volontairement conservateur, ne reflète par l'appréciation du risque de départ desdits locataires par la société de gestion.

[14] Impact calculé sur la base des allègements de loyer concédés aux locataires sur l'intégralité du patrimoine effectivement comptabilisés dans les comptes des différentes entités du groupe au 31/12/2020.

ACTIFS FINANCIERS

Au 31 décembre 2019, les actifs financiers de BNP Paribas Diversipierre représentaient 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). Cette allocation était composée pour 50,4 % par le portefeuille d'actions foncières et pour 49,6 % par le portefeuille obligataire.

Au 31 décembre 2020, les actifs financiers de BNP Paribas Diversipierre représentaient 32 % de l'actif net (hors obligations considérées comme liquides et obligations souveraines), pour une valeur totale de 728,8 M€ (hors obligations souveraines uniquement). Cette allocation est composée pour 53 % par le portfeuille obligataire et 47 % par le portfeuille d'actions foncières.

État du patrimoine	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2020
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	349 586 685,79	295 892 822,00	339 396 075,81
Obligations foncières[15]	343 408 249,90	389 235 140,72	389 405 555,43
Total	**692 994 935,69**	**685 127 962,72**	**728 801 631,24**

Source : BNP Paribas REIM France

Composition de l'actif net total de BNP Paribas Diversipierre	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2020
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	17,6 %	13,6 %	14,9 %
Obligations foncières[16]	15,2 %	17,8 %	17,1 %
Soit en % de l'actif net total	**32,8 %**	**31,4 %**	**32,0 %**

Source : BNP Paribas REIM France

ACTIONS DE SOCIÉTÉS FONCIÈRES COTÉES

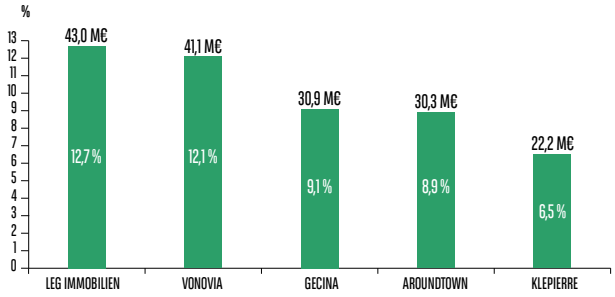
La performance brute du portefeuille d'actions de foncières détenues par l'OPCI sur l'année 2020, s'élève à -8,74 %, tandis que le portefeuille est constitué de 17 valeurs à fin 2020.

Les valeurs investies par BNP Paribas Diversipierre sont sélectionnées au sein de l'indice EPRA Eurozone capé qui regroupe 43 des principales valeurs de sociétés foncières cotées de la Zone Euro. Les termes de « sous-pondération » et « surpondération » utilisés dans la suite sont à comprendre au regard de la composition de cet indice de référence.

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).

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 2020.

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



Source : BNP Paribas REIM France

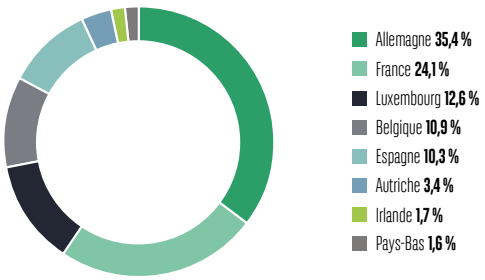
Au cours du 1er trimestre 2020, un rééquilibrage de l'allocation du portefeuille d'actions de foncières en termes de typologie d'actif immobilier majoritaire au sein des patrimoines sous-jacent des foncières a été entamé, dans le but de renforcer l'exposition à des foncières spécialsiées dans des typologies d'actifs plus résilientes que les typologies traditionelles, comme le résidentiel, la logistique et la santé.

Ainsi, des titres de foncières diversifiées, de commerces et de bureaux ont été cédés en faveur de titres de foncières spécialisées en résidentiel et en logistique, un mouvement qui a permis d'atténuer partiellement l'effet de la crise sanitaire actuelle sur son portefeuille d'actions de foncières.

À la suite du redressement enregistré sur les marchés financiers au cours du mois de décembre 2020, occasionné par le début des campagnes de vaccination à l'échelle mondiale, un renforcement complémentaire a été effectué, en faveur de foncières spécialisées en résidentiel ainsi que dans le secteur de la santé.

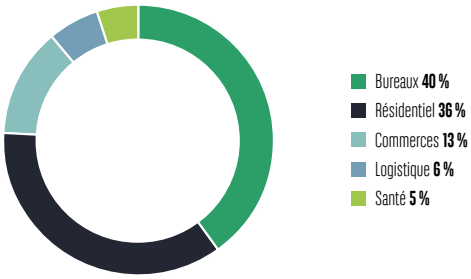
Ainsi, à fin décembre 2020, les foncières spécialisées dans des typologies d'actifs plus résilientes représentent près de la moitié de la valeur du portefeuille.

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



[15] *Obligations incluant les obligations considérées comme liquides, soit les obligations dont la maturité est inférieure à 397 jours mais excluant les obligations souveraines.*
[16] *Ratio excluant les obligations considérées comme liquides ainsi que les obligations souveraines.*

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE DE TITRES DE FONCIÈRES PAR TYPOLOGIE AU 31/12/2020



Par ailleurs, les foncières allemandes sont désormais les plus représentées au sein du portefeuille d'actions de foncières, avec une valorisation de près de 35 % de la valeur du portefeuille contre 28 % à fin 2019, tandis que les foncières Françaises comptent désormais pour 24 % du portefeuille contre 39 % à fin 2019.

COMMENTAIRE DE GESTION DES ACTIONS FONCIÈRES

« Le marché immobilier coté de la Zone Euro a baissé sur l'ensemble de 2020, reflétant les inquiétudes des investisseurs concernant la Covid-19 et son impact économique. Les foncières spécialisées dans les sous-secteurs du commerce de détail et des bureaux ont été particulièrement touchées. Néanmoins, grâce à la sélection de titres, le portefeuille d'actions de foncières détenues par BNP Paribas Diversipierre, avec une performance de -8,74 % sur 2020, a nettement surperformé son indice de référence qui présente une performance de -10,87 % sur l'année.

Les principaux mouvements contributeurs de cette surperformance au cours de l'année sont les suivants :

- *Au cours du 1er trimestre, une réduction de l'exposition à la France avec la vente de Covivio, et un renforcement de l'exposition au résidentiel allemand avec Deutsche Wohnen ;*
- *Au 2ème trimestre, un arbitrage du titre Icade au profit de Gecina, dont le patrimoine de bureaux est majoritairement situé dans le quartier des affaires de Paris (principalement 8ème arrondissement), au contraire d'Icade. À la suite du rebond lors du mois de juin, nous avons également décidé de réduire l'exposition à Unibail-Rodamco-Westfield ;*
- *Dans la dernière partie de l'année, nous avons arbitré la foncière Cofinimmo par la foncière Aedifica, une société spécialisée dans le secteur de la santé.*

Ainsi, d'un point de vue globale à fin d'année 2020 et compte tenu des mouvements réalisés au long de l'année, près de la moitié du portefeuille de titres de foncières est investi dans des typologies d'actifs plus résilientes que les classes d'actifs traditionnelles : le résidentiel, la logistique, et la santé.

La conviction de BNP Paribas Asset Management est que les foncières de bureaux et de commerces conservent un potentiel de revalorisation à fin d'année 2020, potentiel dépendant de l'évolution de la crise sanitaire et de l'évolution des campagnes de vaccination.

Par ailleurs, le score ESG du portefeuille est de 62,2/100 contre 58,3/100 pour son indice de référence[17]. Nous rappelons également que nous collaborons avec les sociétés foncières en expliquant notre processus de notation, et nous nous assurons que ces entreprises ont ou mettent en œuvre une politique ESG engageante. »

Jan Willem VIS – BNP Paribas Asset Management
Gérant de l'allocation actions de BNP Paribas Diversipierre

[17] *L'indice EPRA Eurozone capé.*

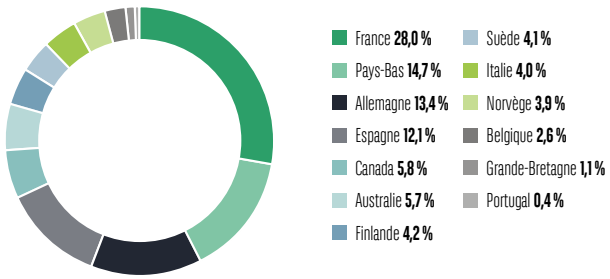
OBLIGATIONS FONCIÈRES

La performance brute du portefeuille d'obligations foncières détenues par l'OPCI sur l'année 2020, s'élève à +1,77 %, tandis que le portefeuille est consitué de 137 valeurs à fin d'année. Par ailleurs, 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, et que l'univers d'investissement est celui de l'indice de référence du portefeuille obligataire : l'indice Bloomberg Barclays Euro Aggregate Securitized 500MM, qui inclut des obligations du secteur « securitized » (ou « collateralised ») à taux fixe et de qualité élevée « investment grade ».

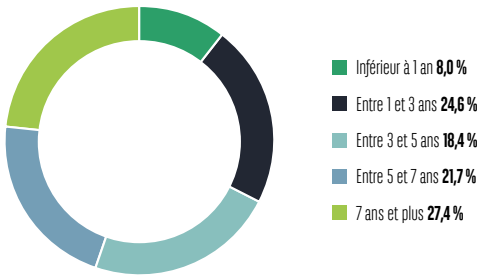
Les graphiques suivants sont exprimés en % de la valeur du portefeuille obligataire, hors liquidités afférentes.

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 banque centrale européenne a réagi fortement à la crise économique liée la pandémie. Son bilan est passé en 2020 de 40 % du PIB de la Zone Euro à 60 % alors qu'il avait fallu 10 ans pour passer de 20 % à 40 %. C'est donc un effort sans précédent tant en taille qu'en termes de vitesse d'exécution qui a été mené par la BCE pour permettre aux états comme aux entreprises d'emprunter à taux bas. Le soutien de la BCE aux obligations foncières a été confirmé à cette occasion puisque la banque centrale continue ses achats sur ce segment.

Avec la crise du coronavirus, le portefeuille obligataire a acté le changement de dimension des politiques monétaires et a réduit la sous-sensibilité aux taux durant le premier semestre pour revenir proche de celle de son indice de référence.

En termes d'allocation géographique, le portefeuille a fortement renforcé l'exposition aux obligations foncières des banques néerlandaises, qui bénéficient d'une solvabilité élevée et de taux de défauts faibles. Avec la compression des spreads entre les différents pays, nous avons renforcé l'exposition aux obligations foncières allemandes et réduit l'exposition aux émetteurs français. Le portefeuille a aussi pris des profits sur les obligations foncières italiennes dont les spreads se sont fortement resserrés au cours des trois derniers trimestres.

Le fonds a aussi réduit l'exposition aux taux inférieurs à -0,50 % en réduisant l'exposition aux maturités de 3 à 5 ans tout en augmentant la part des obligations 7 à 10 ans.

Par ailleurs, le score ESG du portefeuille est de 62,6/100 contre 56,8/100 pour son indice de référence. Le développement du marché des obligations vertes offre des opportunités : BNP Paribas Diversipierre détient en effet parmi ses obligations foncières des obligations foncières vertes, des titres qui ont les mêmes caractéristiques financières que les autres mais ne financent que des prêts hypothécaires dits « verts », finançant notamment des bâtiments avec une forte efficacité énergétique. »

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 35 % des actifs financiers sélectionnés sont investis dans des pays européens où BNP Paribas Diversipierre ne détient pas d'actifs en direct.

Concernant le portefeuille de titres d'actions de foncières, les sociétés sélectionnées sont en majorité - 60 % de la valeur du portefeuille - 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 secteur du résidentiel en Allemagne ou les centres commerciaux au niveau européen.

LIQUIDITÉS

Les liquidités détenues directement par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre au 31 décembre 2020 s'élèvent à 209 425 780,18 € soit 9,21 % de l'actif net.

Toutefois, dans le cadre de la facilité de crédit court-terme mise en place en décembre 2019 et disponible au niveau de l'OPCI, une partie des liquidités étant présentes sur des comptes bancaires nantis au profit de l'organisme prêteur, celles-ci sont exclues du calcul du ratio réglementaire de liquidités telles que définies à l'article L214-37 du COMOFI, pour un montant de 65 019 057,55 €. Ainsi, le ratio de liquidité réglementaire défini par le L.214-37 et R.214-100 du COMOFI est de 6,35 % au 31 décembre 2020.

En euros	31/12/2020	31/12/2019
Instruments financiers à caractère liquide	**54 973 198,30**	**42 357 259,15**
Obligations souveraines ou de maturité < 397 jours	54 973 198,30	42 357 259,15
Instruments monétaires	-	-
Bons du trésor	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-
Liquidités	**154 452 581,88**	**131 247 054,29**
Dépôts à vue / avoirs bancaires	152 217 410,18	127 532 105,04
Dépôts à terme	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	2 235 171,70	3 714 949,25
Ratio de liquidité réglementaire (défini par le L.214-37 et R.214-100 du COMOFI)	**6,35 %**	**8,74 %**

Source : BNP Paribas REIM France

ENDETTEMENT ET LEVIERS

Le 18 décembre 2020, BNP Paribas Diversipierre a mis en place un nouveau financement bancaire hypothécaire adossé à l'actif « Hoche », situé au 18/20 avenue Hoche à Paris 8ème, à la suite de sa restructuration et de sa commercialisation avec un bail long terme.

Ce nouveau financement, réalisé avec La Banque Postale, possède les caractéristiques suivantes :
- Montant : 31,5 M€ soit un LTV de 47 % ;
- Maturité de 7 ans ;
- Remboursement intégralement à l'issue de la durée du prêt ;
- Taux d'intérêt fixe de 0,90 %.

Au 31 décembre 2020, le coût moyen des financements hypothécaires long terme ressort à 1,26 %, contre 1,30 % en 2019.

L'endettement bancaire calculé ci-après tient donc compte:
- Des dettes bancaires existantes dans les véhicules EPL, Horizon, Deichtor, Diversipierre Munich Hotel et SAS DVP Heron, au prorata du pourcentage de détention de BNP Paribas Diversipierre ;
- Du fiancement hypothécaire mis en place en 2020.

En euros	31/12/2020	31/12/2019
Endettement total	**373 428 614**	**322 530 588**
Encours de dette bancaire long terme	**266 366 687**	**235 443 179**
EPL	53 891 287	54 449 746
Horizon	21 668 436	21 666 667
DVP Heron	56 075 133	56 076 767
Diversipierre Munich Hotels	22 500 000	22 500 000
DVP Deichtor	80 750 000	80 750 000
DVP Hoche	31 481 831	-
Encours de dette bancaire court terme	**107 061 927**	**32 001 444**
BNP Paribas Diversipierre	107 061 927	32 001 444
Avances d'associés externes[1]	**-**	**55 085 965**
EPL	-	16 975 044
Horizon	-	3 978 574
Bords de Seine II	-	3 886 781
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[2]	**1 705 379 857**	**1 439 029 853**
Soit Ratio Loan-to-Value (y compris ICNE) (%)	21,9 %	22,4 %
Levier calculé suivant la méthode de l'engagement[3] (%)	***119 %***	***115 %***
Levier calculé suivant la méthode brute[4] (%)	***107 %***	***107 %***

[1] Suite à une clarification de l'AMF sur la prise en compte des avances d'associés externes dans le ratio d'endettement, ceux-ci ont été exclus du calcul en 2020.
[2] Valorisation des participations non-contrôlées à l'ANR, hors prise en compte d'un éventuel compte-courant d'associé.
[3] et [4] 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 2020, les niveaux de leviers AIFM de BNP Paribas Diversipierre s'élèvent respectivement à 107 % selon la méthode brute et à 119 % 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

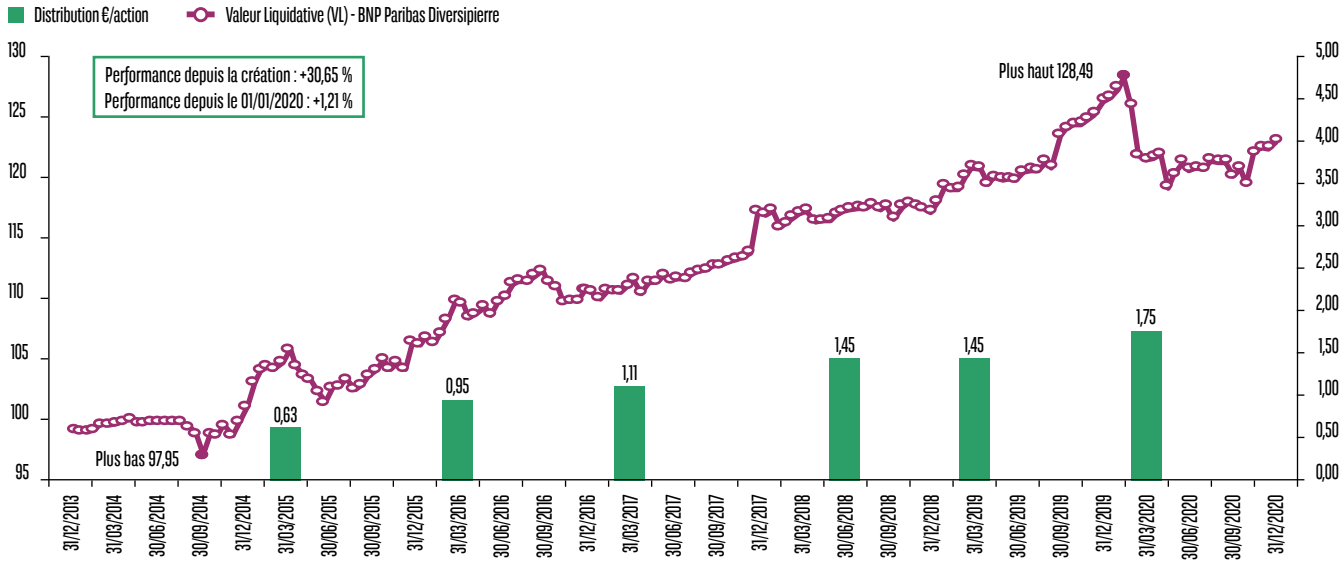
La valeur liquidative de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre s'établit, au 31 décembre 2020, à 123,31 € par action.

Son évolution depuis le 31 décembre 2019 tient compte :

- De la variation de la valeur du patrimoine immobilier à périmètre constant ;
- De la variation de valeur des actifs acquis en 2020 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

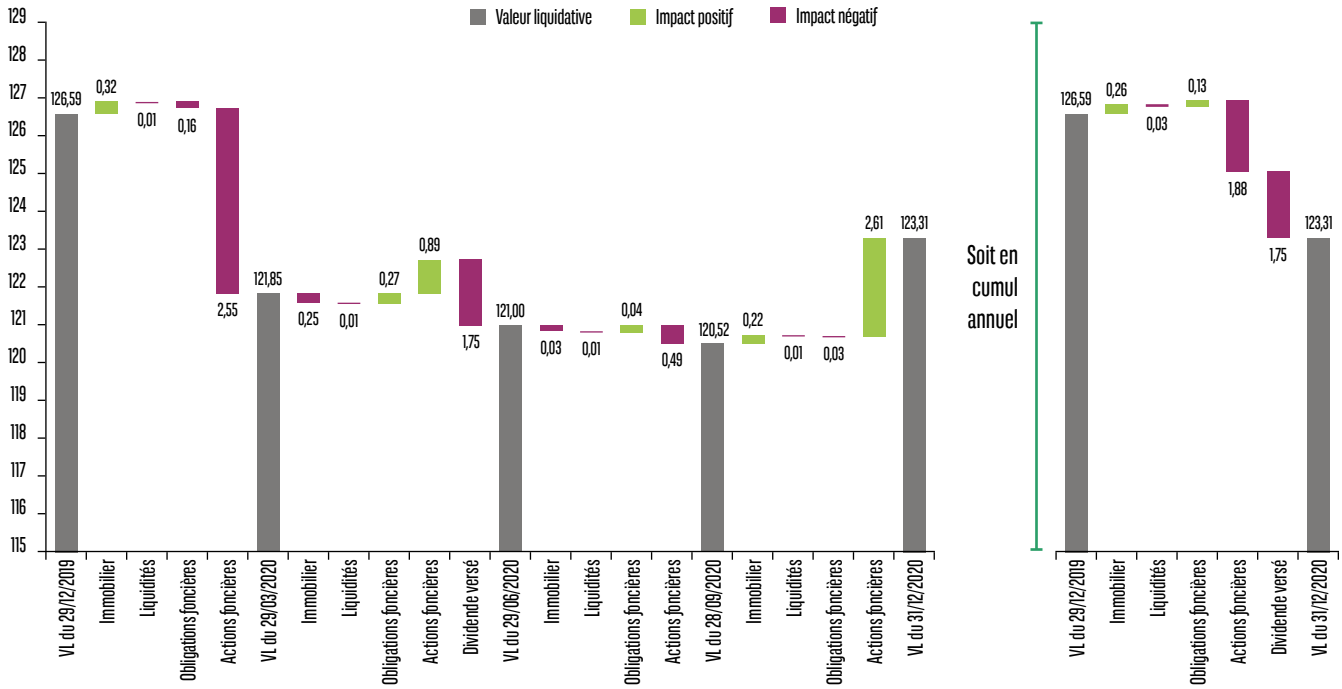


Source : BNP Paribas REIM France

BNP Paribas Diversipierre a distribué un dividende 2020 de 1,75 €/action en mai 2020 (conformément à la décision de l'assemblée générale du 15 mai 2020). La performance[18] de l'OPCI s'établit donc, dividende inclus, à -1,21 % sur l'exercice 2020 et à 4,43 % sur les 6 dernières années, soit depuis la création du véhicule.

RATIONALISATION DE L'ÉVOLUTION DE LA VL ANNUELLE SUR L'ANNÉE 2020

Le graphique ci-dessous illustre la contribution de chaque catégorie d'actifs auxquels est exposé 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

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

FACTEURS EXPLICATIFS DE LA PERFORMANCE

- Le patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre a contribué positivement à la performance au cours de l'année 2020, avec un impact de +0,26 € par action, malgré le contexte de crise sanitaire, illustrant la qualité des immeubles détenus par l'OPCI et l'impact relativement limité de la crise pour BNPP Diversipierre à ce stade.
- Avec un impact de -1,88 € sur l'année 2020, les actions de foncières ont contribué négativement à la performance, principalement en raison des mouvements de valeur brutaux enregistrés sur les marchés financiers lors du 1er confinement, malgré le redressement enregistré en fin d'année à la suite des annonces de vaccins contre la Covid-19 et du début des campagnes de vaccination.
- Les obligations de foncières ont contribué modérément à la performance avec un impact de +0,13 €, en raison de l'univers de taux bas persistant et des politiques accomodantes des différentes banques centrales.
- Enfin, le versement du dividende survenu en mai 2020 (conformément à la décision de l'assemblée générale du 15 mai 2020) a contribué négativement à l'évolution faciale de la valeur liquidative de l'OPCI avec un impact de -1,75 € 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	31/12/2020	31/12/2019
Honoraires de dépositaire	566 507	452 541
Honoraires de valorisateur	181 112	197 262
Honoraires de gérance	24 367 206	18 690 870
Total des frais récurrents	**25 114 825**	**19 340 672**
% de l'Actif net fin de période	*1,10 %*	*0,97 %*
Autres charges de structure	5 349 972	2 621 814
Total des frais de structure	**30 464 797**	**21 962 486**
% de l'Actif net fin de période	*1,34%*	*1,11%*
Total des frais immobiliers	**9 496 001**	**2 830 554**
% de l'Actif net fin de période	*0,42%*	*0,14%*
Commission d'investissement	3 192 177	5 119 103
*% du prix des immeubles acquis**	*1,00%*	*1,00%*
Autres frais d'acquisition	6 182 070	15 718 722
Total des frais d'acquisition	**9 375 046**	**20 837 825**
% du prix hors droits des immeubles acquis	*2,94 %*	*4,07 %*
Commission d'arbitrage	327 627	-
*% du prix des immeubles cédés**	*1,00 %*	-
Autres frais de cession	-	-
Total des frais de cession	**327 627**	**-**
% du prix hors droits des immeubles cédés	*1,00 %*	-
Actif Net	**2 275 086 299**	**1 986 472 465**
Prix des immeubles acquis*	318 527 987	511 910 295
Prix des immeubles cédés *	32 762 735	-

** 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 (48,2 % pour EPL, 50 % pour Concepto, 33,33 % pour Horizon, 12,22 % pour PowerHouse, 9,17 % pour OREP#1 et 30 % pour FREYPROP) (ii) les charges de structure et immobilières directement supportées par la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre, ainsi que par ses sociétés filiales, excepté pour les participations non-contrôlées.

PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ 2021

Finalisation de l'acquisition de l'ensemble immobilier ID Cologne situé à Cologne en Allemagne, sécurisé en 2019 par BNP Paribas Diversipierre via la signature d'une promesse d'acquisition. Cet ensemble immobilier en développement est constitué de 2 immeubles de bureaux, 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 cours du second trimestre 2021.

L'OPCI cherchera également à renforcer la diversification sectorielle de son patrimoine en immobilier physique, notamment en augmentant son exposition à des typologies immobilières résilientes, comme la logistique, le résidentiel ou la santé.

L'année 2021 verra enfin la poursuite des actions d'Asset Management sur les actifs du patrimoine offrant d'importants leviers de création de valeur, tel que l'emblématique « 51-53 Bld Haussmann » à Paris, dont le plan de travaux de rénovation ambitieux débutera cette année.

ELÉMENTS SIGNIFICATIFS POST CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

Schwedler Carré - Francfort - Allemagne

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 CONTROLE 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 et du Comité du Contrôle Interne.

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 2020 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 protection des intérêts 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 ;
  5. La lutte contre la corruption ;
  6. L'intégrité de marché.

  L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le Code de Conduite du Groupe BNP Paribas 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.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2020, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, 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 2020 a représenté 14 332 079 € pour un effectif moyen de 174 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 28 % (22 % en rémunération fixe et 54 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

The Hype - Bruxelles - Belgique

LES COMPTES
ANNUELS 2020

TABLEAU DES VERSEMENTS DE DIVIDENDES EFFECTUÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2020

En euros	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	Total
Dividende par action	-	1,75	-	-	1,75
Distribution totale avant régularisation	-	18 963 593,33	-	-	18 963 593,33
Distribution totale (incluant régularisation)	-	31 136 544,72	-	-	31 136 544,72

Le solde des dividendes 2019 pour un montant de 31 136 544,72 € (y compris les comptes de régularisation), a été distribué au deuxième trimestre 2020.

TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En euros	2020	2019	2018	2017	2016
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	2 176 821 674	1 900 178 864	1 318 657 118	1 064 636 298	664 383 804
Nombre d'actions émises	18 449 723	15 691 585	11 679 357	9 396 670	6 168 982
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	-	-	-	-	-
Résultat avant impôt, amortissement et provisions	29 174 536	35 161 990	20 415 819	17 646 927	9 816 951
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Résultat après impôt, amortissements et provisions	29 174 536	35 161 990	20 415 819	17 646 927	9 816 951
Montant des bénéfices distribués[1]	32 287 015	27 460 274	16 935 067	13 625 171	6 847 570
Résultat des opérations réduit à une action					
Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions	1,5813	2,2408	1,7480	1,8780	1,5913
Résultat après impôt, amortissements et provisions	1,5813	2,2408	1,7480	1,8780	1,5913
Dividendes versés par action[1]	1,75	1,75	1,45	1,45	1,11
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	31/12/2020	31/12/2019
Actifs à caractère immobilier[1]	**1 852 625 939,97**	**1 552 931 998,31**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels[2]	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	2,94	2,97
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	536 534 289,49	422 725 753,13
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36-4	339 396 075,81	349 586 685,79
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36-5	125 210 900,00	64 705 899,00
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier[3]	851 484 671,73	715 913 657,42
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**389 405 555,43**	**343 408 249,90**
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	389 405 555,43	343 408 249,90
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIVG)	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Créances locataires	**-**	**-**
Autres Créances	**2 235 171,70**	**3 716 760,93**
Dépôts à vue	**152 217 410,18**	**127 532 105,04**
Total de l'actif	**2 396 484 077,28**	**2 027 589 114,18**

[1] Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis aux paragraphes 1 à 5 de l'article L.214-36 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	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres (= actif net)	**2 275 086 299,27**	**1 986 472 465,22**
Capital	2 176 821 673,68	1 900 178 863,80
Report des plus-values nettes[1]	34 712 053,88	25 653 408,51
Report des résultats nets antérieurs[1]	34 378 035,60	25 478 202,57
Résultat de l'exercice[1]	29 174 536,11	35 161 990,34
Acomptes versés au cours de l'exercice[1]	-	-
Provisions	**-**	**-**
Instruments financiers	**-**	**-**
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Dettes	**121 397 778,01**	**41 116 648,96**
Dettes envers les établissements de crédit	107 061 927,09	32 053 735,81
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitations	14 335 850,92	9 062 913,15
Total du passif	**2 396 484 077,28**	**2 027 589 114,18**

[1] Y compris comptes de régularisation.

COMPTE DE RÉSULTAT

En Euros	31/12/2020	31/12/2019
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	20 248 470,51	26 833 915,41
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	29 736 383,57	17 453 210,31
Total I	**49 984 854,08**	**44 287 125,72**
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)	**49 984 854,08**	**44 287 125,72**
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 862 287,17	2 707 970,09
Autres produits financiers	-	-
Total III	**2 862 287,17**	**2 707 970,09**
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-1 689 211,05	-684 444,57
Total IV	**-1 689 211,05**	**-684 444,57**
Résultat sur opérations financières (III-IV)	**1 173 076,12**	**2 023 525, 52**
Autres produits (V)	4 128,94	7 351,30
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-17 701 421,80	-14 731 310,18
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)	**33 460 637,34**	**31 586 692,36**
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	21 475 724,68	376 648,58
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 647 040,98	1 170 916,88
Total VIII	**23 122 765,66**	**1 547 565,46**
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-26 656 212,08	-1 902 174,18
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-2 396 996,04	-1 117 158,53
Total IX	**-29 053 208,12**	**- 3 019 332,71**
Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX)	**-5 930 442,46**	**-1 471 767,25**
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	**27 530 194,88**	**30 114 925,11**
Comptes de régularisation (X)	1 644 341,23	5 047 065,23
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX+/-X)	**29 174 536,11**	**35 161 990,34**

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2020 a été marquée par l'émergence de la pandémie de Covid-19 et ses lourdes conséquences sur l'activité économique en France et dans le monde. Les deux confinements ont entraîné chez certains de nos locataires, un arrêt brutal de leur activité et ainsi un risque important sur leur continuité d'exploitation. Certaines filiales de l'OPCI Diversipierre ont dû prendre certaines mesures d'accompagnement pour les locataires les plus exposés, allant de l'octroi de délais de paiements jusqu'à des annulations de loyers.

DVP EUROPEAN CHANNEL à signé un bon de souscription, pour investir dans le fonds OREP géré par OSAE, les premiers capital call ont été réglés en date du 09/01/2021. Au 31 décembre 2020, le montant appelé s'élève à 7 900 710,75 € sur un engagement total de 20 000 000 €. Les engagements du fonds OREP s'élèvent à 148 850 000 €, avec notre engagement de 20 000 000 € nous représentons 9,26 % des engagements.

Augmentation du capital de DVP HAUSSMANN le 26 mars 2020 d'une somme de 3 998 000 € par l'émission de 399 800 actions nouvelles, le montant total de l'augmentation de capital, prime d'émission incluse, s'élève à 30 984 500 €.

Augmentation du capital de PowerHouse Habitat en date du 15 avril 2020, pour un montant total 22 728 400 €, la détention de cette filiale par l'OPCI DVP passe de 13,46 % à 12,22 %.

Acquisition de l'actif « KIEL » à Kiel le 29 mai 2020 pour un montant de 39 972 007,11 €. Cet actif est détenu par Diversipierre Germany Asset, elle-même détenu à 100 % par Diversipierre DVP1, elle-même détenu à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

Acquisition d'un immeuble « MAZZINI » à Milan le 28 juillet 2020 pour un montant de 104 004 307 € par le véhicule de CONCEPTO détenu à 50 % par BNP Paribas Diversipierre et à 50 % ar Cardif Vita. Cette opération se traduit par un engagement de BNP Paribas Diversipierre au capital de CONCEPTO de 62 999 122,78 €.

Suite à l'acquisition d'une participation de 30 % de la société FREY détenant indirectement un centre commercial au Portugal le 6 novembre 2019, un complément de prix de 1 163 557,80 € a été payé en date du 31 juillet 2020. Cette participation est détenue par la filiale DVP EUROPEAN CHANNEL.

Suite à l'acquisition d'une participation de 100 %, le 17 décembre 2019, de la société The Hype détenant un immeuble de bureaux à Bruxelles, deux compléments de prix en notre faveur ont été constatés au cours de l'année suite à la revalorisation du fond pour un montant total de 238 711,55 €. Cette participation est détenue par la filiale SAS DVP EUROPEAN CHANNEL déténu à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

Acquisition de deux nouvelles filiales en Italie le 15 août 2020 : DVP Bodio 5+1 détenant deux actifs de bureaux pour un montant de 180 696 227 € et DVP Bodio 4 détenant un actif pour un montant de 43 060 166 €.

Cession de l'actif de BDS2 en date du 8 décembre 2020 au prix de 191 565 000 €, cet actif était détenu par la filiale SAS ISSY BORD DE SEINE 2, elle-même détenue à 17,10 % par Diversipierre DVP1, elle-même détenue à 100% par BNP Paribas Diversipierre.

Une lettre de désengagement concernant l'acquisition de l'actif Letomotel en Autriche a été transmise au vendeur en date du 16 décembre 2020, cet actif devait être acquis définitivement en ce début d'année. La SAS DVP EUROPEAN CHANNEL, détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre, s'est retirée de la promesse qui avait été signée en 2019.

ACQUISITIONS EN COURS AU 31/12/2020

ID COLOGNE : société détenant un actif en Cologne, la promesse a été signée en date du 25 septembre 2019. L'acquisition pour un montant de 72 180 000 € est prévue pour 2021. Cette acquisition sera faite par la filiale Diversipierre Germany GmbH, elle-même détenue à 100 % par Diversipierre DVP1, elle-même détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

1. PRINCIPES, RÈGLES ET METHODES 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 ;
- Indépendance 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 2020 au 31 décembre 2020.

Le total du bilan est de 2 396 484 077,28 euros.

Le résultat est un bénéfice net comptable de 29 174 536,11 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

1- 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'Établissement 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.

2- 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.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers et les titres de sociétés immobilières détenus a été établie conformément aux dispositions décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

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 :

- i) 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.
- ii) 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 :
  - a. TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en Euros (Euribor) ;
  - b. 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 ;
  - c. TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.
- iii) Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.
- iv) 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.
- v) 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).
- vi) 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 exemptée d'établissement de comptes consolidés, étant consolidée dans les comptes de BNP Paribas SA.

2. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

En euros	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Actif net en début d'exercice	**1 986 472 465,22**	**1 373 649 758,70**
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	365 103 268,71	513 510 844,75
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-11 044 997,39	-5 858 778,50
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-450 955,53	-128 729,61
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-65 665 488,39	90 181 582,59
· Différence d'estimation exercice N	*67 085 460,83*	*132 750 949,22*
· Différence d'estimation exercice N-1	*-132 750 949,22*	*-42 569 366,63*
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	4 278 356,49	3 543 588,11
· Différence d'estimation exercice N	*5 740 105,03*	*1 461 748,54*
· Différence d'estimation exercice N-1	*-1 461 748,54*	*2 081 839,57*
Distribution de l'exercice précédent[1]	-31 136 544,72	-18 540 725,93
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	27 530 194,88	30 114 925,11
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	**2 275 086 299,27**	**1 986 472 465,22**

[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 2020

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 31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2020
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36-2	2,97	-	-	-0,03	2,94
Parts et actions des sociétés art. L.214-36-3	422 725 753,13	-	254 740 892,20	-140 932 355,84	536 534 289,49
Total	**422 725 756,10**	**-**	**254 740 892,20**	**-140 932 355,87**	**536 534 292,43**

Les parts et actions des sociétés ont été estimées en fonction de leur actif net réévalué au 31 décembre 2020.
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 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Bureaux	414 068 584,62	299 344 061,38
Habitations	48 222 011,04	52 499 788,01
Commerces	74 243 696,77	70 881 906,71

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 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Actions négociées sur un marché réglementé	339 396 075,81	349 586 685,79
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	125 210 900,00	64 705 899,00
Avances en compte courant[1]	851 484 671,73	715 913 657,42
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
Total	**1 316 091 647,54**	**1 130 206 242,21**

[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	219 618 014,73	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	43 466 572,50	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	10 988 193,98	06/11/2029
DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	45 163 558,00	03/12/2029
DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	39 314 891,25	13/12/2029
DVP HAUSSMANN	107 345 450,92	27/11/2029
DVP DEICHTOR	55 050 000,00	10/12/2029
BODIO 5+1	90 500 000,00	31/12/2032
BODIO 4	20 000 000,00	31/12/2032
Total	**821 388 582,19**	

[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			**851 484 671,73**	**37,43 %**
AV CC SAS DVP1	219 618 014,73	EUR	219 618 014,73	-
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	43 466 572,50	EUR	43 466 572,50	-
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	-

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
AV C/C HORIZON DEVELOPPEMENT	5 908 292,56	EUR	5 908 292,56	-
AV C/C GRAND RUE	20 703 492,46	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	10 988 193,98	EUR	10 988 193,98	-
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	45 163 558,00	EUR	45 163 558,00	-
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	39 314 891,25	EUR	39 314 891,25	-
AV C/C DVP HAUSSMANN	107 345 450,92	EUR	107 345 450,92	-
AV C/C DVP DEICHTOR	55 050 000,00	EUR	55 050 000,00	-
AV C/C DVP BODIO 4	90 500 000,00	EUR	90 500 000,00	-
AV C/C DVP BODIO 5+1	20 000 000,00	EUR	20 000 000,00	-
INTERETS AV CC SAS DVP1	11 768 719,69	EUR	11 768 719,69	-
INTERETS AV C/C LE MAGELLAN	552 709,36	EUR	552 709,36	-
INTERETS AV CC DVP1 GERMANY	1 860 567,71	EUR	1 860 567,71	-
INTERETS AV CC DVP MUNICH HOTELS	911 846,95	EUR	911 846,95	-
INTERETS AV C/C DVPG ASSETS SENIOR	78 914,81	EUR	78 914,81	-
INTERETS AV C/C DVPG ASSETS JUNIOR	50 743,37	EUR	50 743,37	-
INTERETS AV C/C SARL HERON PARK	483 812,83	EUR	483 812,83	-
INTERETS AV C/C HORIZON DEVELOPPEMENT	59 568,58	EUR	59 568,58	-
INTERETS AV C/C GRAND RUE	1 983 226,35	EUR	1 983 226,35	-
INTERETS AV C/C EPL	725 024,84	EUR	725 024,84	-
INTERETS AV C/C HOLDCO POWERHOUSE	774,20	EUR	774,20	-
INTERETS AV C/C DVP GREEN CLOVER Senior	1 334 982,44	EUR	1 334 982,44	-
INTERETS AV C/C DVP GREEN CLOVER Junior	1 472 291,37	EUR	1 472 291,37	-
INTERETS AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL	-	EUR	-	-
INTERETS AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	1 108 683,15	EUR	1 108 683,15	-
INTERETS AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	875 025,42	EUR	875 025,42	-
INTERETS AV C/C DVP HAUSSMANN	4 994 385,97	EUR	4 994 385,97	-
INTERETS AV C/C DVP DEICHTOR	68 623,98	EUR	68 623,98	-
INTERETS C/C BODIO 5+1	1 446 516,39	EUR	1 446 516,39	-
INTERETS C/C DVP BODIO 4	319 672,12	EUR	319 672,12	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L.214-36-4			**339 396 075,81**	**14,92 %**
NSI NV	168 639,00	EUR	5 531 359,20	-
VONOVIA SE NA O.N.	688 073,00	EUR	41 119 242,48	-
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	1 974 036,00	EUR	15 841 638,90	-
KLEPIERRE	1 207 295,00	EUR	22 202 155,05	-
Irish Residential Properties REIT PLC	3 936 954,00	EUR	5 889 683,18	-
AROUNDTOWN SA	4 955 678,00	EUR	30 328 749,36	-
UNIBAIL RODAMCO SE	329 121,00	EUR	21 254 634,18	-
ALSTRIA OFFICE REIT-AG	1 126 288,00	EUR	16 669 062,40	-
GRAND CITY PROPERTIES	588 154,00	EUR	12 327 707,84	-
LEG IMMOBILIEN AG	338 282,00	EUR	42 982 110,92	-
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	2 456 666,00	EUR	19 112 861,48	-
AEDIFICA SA	188 301,00	EUR	18 509 988,30	-
GECINA SA	244 945,00	EUR	30 936 553,50	-
Warehouses De Pauw CVA	657 493,00	EUR	18 580 752,18	-
CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	364 056,00	EUR	11 413 155,60	-
ICADE	117 210,00	EUR	7 372 509,00	-
DEUTSCHE WOHNEN SE	442 296,00	EUR	19 323 912,24	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes équivalents art. L.214-36-5			**125 210 900,00**	**5,50 %**
CONCEPTO	24 218,00	EUR	125 210 900,00	-
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			**389 405 555,43**	**17,12 %**
Dépôts : néant	-		-	0,00 %
Actions et valeurs assimilées : néant	-		-	0,00 %

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
Obligations et valeurs assimilées			**389 405 555,43**	**17,12 %**
BERLIN HYP 0,25%18-300523	4 400 000,00	EUR	4 490 958,10	-
Berlin Hyp AG 0.01 % 2/9/2030	667 000,00	EUR	686 305,39	-
Banco Santander SA 0.1 % 27/02/2032	1 800 000,00	EUR	1 858 319,54	-
Banco Santander SA 0.01 % 27/02/2025	1 000 000,00	EUR	1 018 294,97	-
Banco Santander SA 0.875% 09/05/2031	2 500 000,00	EUR	2 801 369,75	-
BANCO SANTANDER S.A. OBL1,125%14-271124 CEDULAS	100 000,00	EUR	106 123,83	-
BCO SANTANDER CENTRAL HISPANO OBL4,625%07-040527 CEDULAS	700 000,00	EUR	946 540,52	-
NATIONAL AUSTRALIA BANK LIMITED 0,875 % 19/02/2027	5 300 000,00	EUR	5 727 108,78	-
BANCO SANTANDER TOTTA S.A. OBL0,875%17-250424	600 000,00	EUR	629 864,87	-
BANCO SANTANDER TOTTA S.A. OBL1,25%17-260927	1 000 000,00	EUR	1 111 058,61	-
Westpac Banking Corp 0.75 % 22/7/2021	1 900 000,00	EUR	1 919 363,31	-
CAJA RURAL NAVARRA S.COOP.CRD.OBL0,875%1	4 600 000,00	EUR	4 844 038,32	-
CAJA RURAL NAVARRA S.COOP.CRD.OBL0,625%16-011224	1 000 000,00	EUR	1 026 373,62	-
CAJA RURAL NAVARRA S.COOP.CRD.OBL0,5%15-160322 CEDULAS HIPO.	3 600 000,00	EUR	3 651 791,43	-
AXA Home Loan SFH SA 0.01 16/10/2029	9 700 000,00	EUR	9 940 090,39	-
Kutxabank SA 1.25% 22/09/2015	1 800 000,00	EUR	1 944 381,95	-
ABN AMRO Bank NV 0.375 14/01/2035	1 700 000,00	EUR	1 819 709,55	-
STADSHYPOTEK AB 0.375% 13/03/2026	7 800 000,00	EUR	8 153 901,98	-
Stadshypotek AB 0.01 % 24/11/2028	2 887 000,00	EUR	2 957 965,15	-
ARKEA HOME LOANS 0.75 % 10/05/2027	5 400 000,00	EUR	5 821 655,93	-
Spain Government Bond	2 800 000,00	EUR	2 959 261,95	-
Bank of Nova Scotia/The 0.01 14/01/2027	2 679 000,00	EUR	2 736 054,65	-
INTESA SANPAOLO SPA OBL5%12-270121	400 000,00	EUR	420 107,62	-
ROYAL BANK OF CANADA (THE) OBL0,125%16-110321	2 400 000,00	EUR	2 405 234,89	-
RBC TORONTO 0,25%18-280623	2 118 000,00	EUR	2 159 288,73	-
ROYAL BK CDA 0,625%18-100925	2 000 000,00	EUR	2 101 862,03	-
NATIONAL AUS BK 0,7519-300126	2 500 000,00	EUR	2 657 018,45	-
Nationale-Nederlanden Bank NV/The Netherlands 0.01 % 8/7/2030	6 800 000,00	EUR	6 959 044,58	-
Nationale-Nederlanden Bank NV/The Netherlands 0.05% 24/09/2035	1 800 000,00	EUR	1 822 766,38	-
UNICREDIT BANK AG OBL0,125%15-090421 1882	800 000,00	EUR	802 081,73	-
UniCredit Bank AG 0.875% 11/01/2029	4 000 000,00	EUR	4 422 131,39	-
UniCredit Bank AG 0.01% 15/09/2028	2 185 000,00	EUR	2 244 169,33	-
UNICREDIT BANK 0,62518-1125	4 000 000,00	EUR	4 213 394,33	-
UniCredit Bank AG 0.01 % 24/6/2030	5 779 000,00	EUR	5 926 438,09	-
Toronto-Dominion Bank, 0.1% 19/07/2027	1 700 000,00	EUR	1 747 713,34	-
DZ HYP AG 0.01% 27/10/2028	3 588 000,00	EUR	3 687 882,87	-
OP MORTGAGE BANK 0.01% 19/11/2026	5 200 000,00	EUR	5 345 666,44	-
OP Mortgage Bank 0.01% 19/11/2030	2 940 000,00	EUR	3 014 800,36	-
OP Mortgage Bank 0.625% 01/09/2025	3 300 000,00	EUR	3 482 796,16	-
Aegon Bank NV 0.01% 16/11/2025	3 000 000,00	EUR	3 055 809,36	-
La Banque Postale Home Loan SFH SA 0.25 02/12/2035	1 500 000,00	EUR	1 569 175,25	-
Royal Bank of Canada 0.05% 19/06/2026	4 900 000,00	EUR	5 015 240,35	-
Santander UK PLC 0.05% 12/1/2027	2 700 000,00	EUR	2 753 523,77	-
BBVA 0,625%16-180323 CED	2 600 000,00	EUR	2 674 863,24	-
Banco Bilbao (BBVA) 3.875% 30/01/2023	3 000 000,00	EUR	3 379 314,41	-
BCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA OBL3,5%06-21 CEDULAS HIPOTECARIAS	500 000,00	EUR	517 649,11	-
FIN FONCIER 0,75%18-290526	2 500 000,00	EUR	2 671 395,91	-
CFF 0,625%15-100223 EMTN	2 500 000,00	EUR	2 574 145,77	-
Cie de Financement Foncier SA 0.01% 10/11/2027	5 900 000,00	EUR	6 055 258,68	-
Cie de Financement Foncier SA 3/8 04/09/27	2 000 000,00	EUR	2 102 830,82	-
Landesbank Baden-Wuerttemberg 0.01% 17/06/2026	3 613 000,00	EUR	3 702 619,19	-
CREDEM 1,12519-170124	7 665 000,00	EUR	8 081 981,08	-
STE GAL SFH 0,25%18-110923	2 500 000,00	EUR	2 553 513,94	-
STE GAL SFH 0,7519-290127	1 200 000,00	EUR	1 294 906,11	-
SOCIETE GENERALE SFH, 0.75% 18OCT2027	2 200 000,00	EUR	2 376 632,60	-

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
Societe Generale SFH 0 1/8 07/18/29	2 700 000,00	EUR	2 804 005,70	-
Societe Generale SFH SA 0.5 % 28/1/2026	3 700 000,00	EUR	3 897 019,75	-
Cie de Financement Foncier SA 0.05 % 16/04/2024	1 100 000,00	EUR	1 119 808,73	-
ING BELGIUM 18-300525	900 000,00	EUR	946 796,16	-
BANKINTER S.A. OBL0,875%15-030822	2 900 000,00	EUR	2 970 504,48	-
BANKINTER 1,25%18-070228	6 500 000,00	EUR	7 263 354,01	-
BANKINTER S.A. OBL1%15-05025 CED	1 500 000,00	EUR	1 595 888,86	-
BPCE SFH - SOCIETE DE FI 0.01 23/03/2028	2 100 000,00	EUR	2 157 654,53	-
Credit Agricole Cariparma 0.875% 31/01/2022	11 700 000,00	EUR	11 955 046,89	-
COMMERZBANK 0,62518-0525	6 054 000,00	EUR	6 369 801,14	-
Commerzbank AG 1,5% 16/04/2018	3 100 000,00	EUR	3 400 699,85	-
CAIXABANK S.A. OBL3 5/8%06-21 CEDULAS HIP.E.29	1 600 000,00	EUR	1 657 993,78	-
CAIXABANK S.A. OBL0,625%15-270325 CED	1 900 000,00	EUR	1 988 257,70	-
DNB Boligkreditt AS 0.01% 10/08/27	3 900 000,00	EUR	3 992 078,59	-
DNB BOLIGKREDIT 0,37518-1123	7 234 000,00	EUR	7 415 733,52	-
CA HOME LOAN 0,875%18-110828	900 000,00	EUR	987 687,57	-
CA HOME LOAN 0,518-190226	3 300 000,00	EUR	3 475 796,60	-
CREDIT AGRICOLE HOME LOAN 0.01 03/11/2031	3 700 000,00	EUR	3 783 190,36	-
CA SFH 0,750%17-050527	1 600 000,00	EUR	1 726 432,27	-
CREDIT AGRICOLE HOME LOAN 0.125% 16/12/2024	1 900 000,00	EUR	1 946 375,83	-
CA HOM.LOAN 1,5%18-280938 EMTN	500 000,00	EUR	632 783,36	-
HESLAN 0 07/03/2024	1 700 000,00	EUR	1 730 158,00	-
LDK HESSEN 017-120122 REGS	5 000 000,00	EUR	5 027 700,00	-
LBK HESSEN-THUERING 0,518-25	2 200 000,00	EUR	2 305 621,77	-
INGBK0.75%18FEB29	2 500 000,00	EUR	2 740 520,09	-
LBP HL SFH 0,519-300126	2 000 000,00	EUR	2 106 149,84	-
La Banque Postale Home Loan SFH SA 0.01% 22/10/2029	5 000 000,00	EUR	5 133 851,10	-
COOP RABOBANK 0,87519-010229	1 400 000,00	EUR	1 550 196,17	-
Cooperatieve Rabobank UA 0.01 % 2/7/2030	5 800 000,00	EUR	5 957 299,19	-
Cooperatieve Rabobank UA 0.01 % 27/11/2040	2 900 000,00	EUR	2 888 574,32	-
Cooperatieve Rabobank UA 1.25% 31/05/2032	1 100 000,00	EUR	1 291 306,19	-
BNP PARIBAS FORTIS SA OBL0%16-241023	1 500 000,00	EUR	1 520 475,00	-
BNP PAR. FORT. 0,625%18-041025	1 600 000,00	EUR	1 683 739,24	-
BNP PARIBAS, 3.75% 11JAN2021	3 000 000,00	EUR	3 112 196,14	-
BANCO SANTANDER S.A. OBL0,75%-090922 CED HIP	500 000,00	EUR	511 188,85	-
WESTPAC BANKING CORP. OBL1,5%14-240321	1 300 000,00	EUR	1 320 828,14	-
KBC BANK NV OBL0,375%16-010922	800 000,00	EUR	813 032,44	-
KBC BANK NV OBL0,125%15-280421	3 600 000,00	EUR	3 610 610,17	-
ABN AMRO BANK N.V. OBL1%16-130431	2 600 000,00	EUR	2 955 700,76	-
ABN AMRO BANK N.V. OBL1,5%15-300930	6 500 000,00	EUR	7 657 724,59	-
ABN AMRO BANK N.V. OBL0,875%16-140126	3 200 000,00	EUR	3 447 069,46	-
ABN AMRO BANK N.V. OBL1,125%17-120132	2 200 000,00	EUR	2 550 488,32	-
STADSHYPOTEK 0,37515-240221	5 000 000,00	EUR	5 022 438,22	-
INTESA SANPAOLO 1,125%18-0725	2 200 000,00	EUR	2 369 000,94	-
INTESA SANPAOLO SPA OBL0,625%15-200122	900 000,00	EUR	915 648,22	-
ROYAL BANK OF CANADA (THE) OBL0,875%15-170622	3 500 000,00	EUR	3 587 204,33	-
NATIONAL AUSTRALIA BANK LTD OBL0,25%17-280322	1 250 000,00	EUR	1 263 865,66	-
NATIONAL AUSTRALIA BANK LTD OBL1,875%12-130123	1 000 000,00	EUR	1 065 429,36	-
NORDEA MORTGAGE BANK PLC OBL0,625%15-191022	2 500 000,00	EUR	2 556 737,57	-
NORDEA MORTGAGE BANK P.L.C. OBL0,025%17-240122	900 000,00	EUR	905 891,71	-
NORDEA MORTGAGE BANK PLC OBL0,625%15-170327	900 000,00	EUR	965 163,20	-
UNICREDIT BANK AG OBL0,125%16-010322 1879	3 000 000,00	EUR	3 026 654,38	-
TORONTO DOMINION B 0,375%16-23	1 000 000,00	EUR	1 022 142,05	-
RBC 0,2519-290124 EMTN	1 800 000,00	EUR	1 843 126,73	-
SANTANDER UK P.L.C. OBL4,25%06-120421	200 000,00	EUR	208 722,56	-
ABBEY NAT.TREASURY SCES P.L.C.OBL0,25%15-210422	1 120 000,00	EUR	1 131 684,23	-
FINANCEMENT FONCIER (CIE DE) OBL5,75%01-21 EMTN S.11 TR.3	800 000,00	EUR	849 072,51	-
FINANCEMENT FONCIER (CIE DE) OBL0.25%16-160322 EMTN	1 000 000,00	EUR	1 011 088,15	-
FINANCEMENT FONCIER (CIE DE) OBL0,5%16-040924 EMTN	1 000 000,00	EUR	1 037 826,78	-

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
CIE FIN.FON.2,375%12-1122 EMTN	1 000 000,00	EUR	1 057 345,95	-
IBERCAJA BANCO 0,25%16-181023	3 300 000,00	EUR	3 355 404,30	-
ING BELGIQUE OBL0,5%15-011021	3 100 000,00	EUR	3 127 479,10	-
BPCE SFH OBL0,375%17-210224 EMTN	5 700 000,00	EUR	5 876 348,20	-
BPCE SFH OBL4%11-230322	300 000,00	EUR	325 991,11	-
BPCESFH 0.625% SEPT 27	2 300 000,00	EUR	2 462 256,02	-
BPCE SFH 0,75%18-020926 EMTN	1 500 000,00	EUR	1 589 191,73	-
BPCE SFH OBL0,50%15-111022 EMTN	500 000,00	EUR	509 692,00	-
BPCE SFH OBL0,375%16-100223	3 400 000,00	EUR	3 475 925,35	-
DNB BOLIGKREDIT 0,625%18-0625	1 265 000,00	EUR	1 330 297,23	-
DNB BOLIGKREDITT AS OBL0,25%16-180423	2 500 000,00	EUR	2 547 822,95	-
CREDIT AGRICOLE HOME LOAN SFH OBL0,625%15-110923	1 751 000,00	EUR	1 808 439,70	-
CREDIT AGRICOLE HOME LOAN SFH OBL0,375%16-240323	5 400 000,00	EUR	5 524 040,23	-
ING BANK 3,625%11-310821	2 000 000,00	EUR	2 080 200,64	-
ING BANK N.V. OBL3,375%12-100122	3 100 000,00	EUR	3 326 788,18	-
BPH 0,62517-230627 INDX	2 000 000,00	EUR	2 139 620,12	-
BQUE POSTALE HOME LOAN SFH(LA)OBLTV16-180124 EMTN	250 000,00	EUR	256 475,38	-
BQUE POSTALE HOME LOAN SFH(LA)OBL2,375%14-150124 EMTN	2 700 000,00	EUR	2 999 583,18	-
BQUE POSTALE HOME LOAN SFH(LA)OBL0,175%15-220422 EMTN	4 300 000,00	EUR	4 344 327,69	-
COOP RABOBANK 0.25%17-310524	3 800 000,00	EUR	3 905 774,77	-
COOP RABOBANK 0,875%18-080228	2 800 000,00	EUR	3 075 003,77	-
BNP PAR. FORT.0.5%17-230924	1 500 000,00	EUR	1 556 605,82	-
BNP PARIBAS HOME LOAN SFH OBL0,25%16-020921	1 000 000,00	EUR	1 006 117,05	-
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			**1 705 497 202,97**	**74,96 %**
Rappel de l'actif net	-		*2 275 086 299,27*	-

3.4. DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Créances locataires : néant au 31 décembre 2020

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	2 233 942,24	-
État et autres collectivités	-	-
Autres débiteurs	1 229,46	16 760,93
Charges constatées d'avance	-	-
Deposit euros	-	-
Indémnité d'immobilisation DVP KIEL	-	3 700 000,00
Total	**2 235 171,70**	**3 716 760,93**

3.5. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2020, le nombre d'actions en circulation est de 18 449 723,010.

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts[1]	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	2 848 618,865	355 441 121,57	9 662 147,14
Rachats réalisés	90 481,110	11 044 997,39	-
Montants nets	**2 758 137,755**	**344 396 124,180**	**9 662 147,140**

[1] *Hors frais et commissions.*

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	2 129 422 321,72	1 785 026 197,54	344 396 124,18
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Capital souscrit	**2 129 422 321,72**	**1 785 026 197,54**	**344 396 124,18**

Pourcentage de libération du capital souscrit : 100,00 %

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Capital	2 176 821 673,68	1 900 178 863,80
Report des plus-values nettes	30 439 094,68	19 093 980,37
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	4 272 959,20	6 559 417,62
Report des résultats nets antérieurs	24 717 962,02	18 963 593,33
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	9 660 073,58	6 514 608,93
Résultat de l'exercice	27 530 194,88	30 114 925,11
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	1 644 341,23	5 047 076,06
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Total des capitaux propres (actif net)	**2 275 086 299,27**	**1 986 472 465,22**

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

	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Actif net	2 275 086 299,27	1 986 472 465,22	1 373 649 758,70	1 106 080 611,16	686 854 781,85
Nombre de parts en circulation	18 449 723,010	15 691 585,253	11 679 356,853	9 396 669,598	6 168 982,124
Valeur liquidative unitaire	123,31	126,59	117,61	117,70	111,34
Distribution unitaire sur plus et moins values nettes[1]	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat[1]		1,75	1,45	1,45	1,11
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

[1] *Y compris les acomptes.*

3.7. DETTES

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Emprunts	107 000 000,00	32 000 000,00
Concours bancaires courants	-	-
Frais financiers à payer	61 927,09	53 735,81
Total des dettes envers les établissements de crédit	**107 061 927,09**	**32 053 735,81**
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	12 785 813,62	8 430 591,54
Locataires créditeurs	-	-
Dettes sur immobilisations	643 165,35	625 921,61
État et autres collectivités	-	6 400,00
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	823 366,03	-
Souscription reçue	-	-
Autres créditeurs	83 505,92	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	**14 335 850,92**	**9 062 913,15**

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	107 000 000,00	-	-	107 000 000,00

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation par nature des actifs financés	31/12/2020	31/12/2019
Dettes à caractère immobilier	-	-
Autres emprunts	107 000 000,00	32 000 000,00
Dépôt de garantie reçus	-	-
Total	**107 000 000,00**	**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	31/12/2020	31/12/2019	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	20 248 470,51	26 833 915,41	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	29 736 383,57	17 453 210,31	Produits des comptes courants associés
Total	**49 984 854,08**	**44 287 125,72**	**-**
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	31/12/2020	31/12/2019
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	*1 554 587,57*	*1 221 486,13*
Produits sur titres de créance	*1 307 699,60*	*1 486 483,96*
Produits sur organismes de placement collectifs	-	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-	-
Produits sur instruments financiers à terme	-	-
Autres produits financiers	-	-
Total	**2 862 287,17**	**2 707 970,09**
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	-1 689 211,05	-684 444,58
Total	**-1 689 211,05**	**-684 444,58**

3.11. AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Autres produits		
Dont refacturation société de gestion	*4 128,94*	*7 351,30*
Dont produits divers	-	-
Total	**4 128,94**	**7 351,30**
Autres charges		
Frais sur cessions d'instruments financiers	-	-
Total	**-**	**-**

3.12. FRAIS DE GESTION

	Montant au 31/12/2020 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Montant au 31/12/2019 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion)	**17 701 421,80**	**0,81 %**	**14 731 310,18**	**0,89 %**
Dont :				
Honoraires du dépositaire	525 979,47	0,02 %	418 341,27	0,03 %
Honoraires du commissaire aux comptes	54 419,46	0,00 %	71 737,86	0,00 %
Honoraires du valorisateur	181 112,40	0,01 %	197 261,58	0,01 %
Honoraires de la société de gestion	16 635 793,45	0,76 %	13 950 471,27	0,84 %
Divers	304 117,02	0,01 %	93 498,20	0,01 %
	Actif net moyen	*2 177 886 744,92*	*Actif net moyen*	*1 660 229 699,29*

3.13. RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2020	31/12/2019
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	21 475 724,68	26 656 212,08	-5 180 487,40	-1 525 525,60
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	**21 475 724,68**	**26 656 212,08**	**-5 180 487,40**	**-1 525 525,60**
Total - Actifs à caractère immobilier	**21 475 724,68**	**26 656 212,08**	**-5 180 487,40**	**-1 525 525,60**
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**1 647 040,98**	**2 396 996,04**	**-749 955,06**	**53 758,35**
Total	**23 122 765,66**	**29 053 208,12**	**-5 930 442,46**	**-1 471 767,25**

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 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Résultat net	33 460 637,34	31 586 692,36
Régularisation du résultat net	944 881,29	5 349 018,91
Résultat sur cessions d'actifs	-5 930 442,46	-1 471 767,25
Régularisation des cessions d'actifs	699 459,94	-301 953,68
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)	**29 174 536,11**	**35 161 990,34**
Report des résultats nets	24 717 962,02	18 963 593,33
Report des plus-values nettes	30 439 094,68	19 093 980,37
Régularisation sur les comptes de report	13 933 032,78	13 074 026,55
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	**69 090 089,48**	**51 131 600,25**
Total des sommes à affecter (I + II)[1]	**98 264 625,59**	**86 293 590,59**
Distribution	32 287 015,27	27 460 274,19
Report des résultats nets antérieurs	36 496 538,96	34 953 639,34
Report des plus-values nettes	29 481 071,36	23 879 677,06
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	**98 264 625,59**	**86 293 590,59**

[1] *Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.*

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Néant au 31 décembre 2020.

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	149 294 805,90	18 402 300,00	-828 580,36	109 656 833,85	100 %
SAS LE MAGELLAN[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	32 593 932,98	2 580 000,00	-162 763,59	16 345 440,76	100 %
SAS DVP HERON[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	56 855 162,58	6 810 000,00	1 118 130,28	12 925 121,81	100 %
SAS DVP GREEN CLOVER[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	4 850 509,54	2 560 840,00	-3 016 360,51	4 850 509,54	100 %
SAS DVP EUROPEAN CHANNEL[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	4 813 025,37	1 000,00	-745 033,62	-802 061,05	100 %
SAS DVP HAUSSMANN[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	17 388 534,19	4 000 000,00	-12 841 329,92	17 388 534,19	100 %
SCI DVP HOCHE[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	24 833 526,91	8 460 000,00	-342 617,09	-3 214 755,28	0,01 % en direct 99,99 % via DVP1
GRAND-RUE PROPERTY INVESTMENTS S.à.r.l.[1] 46A, avenue J.F. Kennedy 1855 Luxembourg	28 597 445,53	2 112 500,00	-41 236,00	-408 157,97	100 %
CONCEPTO[1] Piazza Lina Bo Bardi no 3 20124 Milan	125 210 900,00	120 000 000,00	4 004 334,00	246 027 971,00	50 %
BODIO 4 20 via Vittor Pisani 20127 Milan	23 974 952,64	10 000,00	-343 785,93	22 966 214,07	100 %
BODIO 5+1 20 via Vittor Pisani 20127 Milan	92 107 962,10	10 000,00	-1 388 437,65	89 121 562,35	100 %
PARTICIPATIONS					
SAS POWERHOUSE HABITAT[1] 23, rue du Roule 75001 Paris	48 222 011,04	277 460 807	2 244 377,76	279 705 184,45	12,22 %
EPL[1] 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	77 835 947,62	63 809 020	761 971,65	65 673 562,07	48,20 %

[1] Selon les comptes annuels arrêtés au 31/12/2020.

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 2020

À l'assemblée générale de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 relative 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.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 2 avril 2021
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 2020

À l'assemblée générale de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre,

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 2 avril 2021
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ORDINAIRE DU 23 AVRIL 2021

ORDRE DU JOUR

- 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 2020, approbation des comptes de l'exercice 2020 et constatation du capital au 31 décembre 2020 ;
- 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 ;
- 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 2020 tels qu'ils lui sont présentés. Elle constate qu'au 31 décembre 2020 :

- le capital de la société atteignait la somme de 2 176 821 673,68 euros, soit une variation de capital positive de 276 642 809,88 euros sur l'exercice 2020.

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 2020 comme suit :

Résultat net	33 460 637,34 €
Régularisation du résultat net	944 881,29 €
Résultat sur cessions d'actifs	-5 930 442,46 €
Régularisation des cessions d'actifs	699 459,94 €
• Report à nouveau	69 090 089,48 €
• Dont report des résultats nets antérieurs *(y compris comptes de régularisation)*	34 712 053,88 €
• Dont report des plus-values nettes *(y compris comptes de régularisation)*	34 378 035,60 €
• **Somme distribuable**	**98 264 625,59 €**
• Acomptes versés sur l'exercice 2020	0,00 €
• Régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice 2020	0,00 €
• Solde de dividende à verser en 2021	32 287 015,26 €
• Report à nouveau	65 977 610,33 €
• Dont compte de report des résultats nets antérieurs *(y compris comptes de régularisation)*	36 496 538,97 €
• Dont compte de report des plus-values nettes *(y compris comptes de régularisation)*	29 481 071,36 €

L'assemblée générale décide le détachement, à l'issue de la présente assemblée générale, d'un solde de dividende de 1,75 € par action en circulation.

La mise en paiement du dividende sera effectuée au plus tard le 23 mai 2021 inclus.

Les dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices sont :

Années	Montant par action
2019	1,75 €
2018	1,45 €
2017	1,45 €

SEPTIÈME 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

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr

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)

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

Photo de couverture : Diechtor - Hambourg - Allemagne

Crédits photographiques : Ooshot - DP Multimédia - L'image contemporaine - Meero | Mise en page : tintabule - avril 2021

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change