



L'immobilier d'un monde qui change

SOMMAIRE

l.	LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	4
.	LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	6
.	ÉDITORIAL	8
IV.	L'OPCI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2021	9
V.	LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS	10
VI.	POINT MARCHÉS	16
VII.	LE RAPPORT DE GESTION 2021	22
VIII.	LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	40
ΙX.	LES COMPTES ANNUELS 2021	42
Χ.	LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	59
XI.	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 AVRIL 2022	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 : 50, COURS DE L'ÎLE SEGUIN – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT. RCS NANTERRE N° 300 794 278. AGRÉMENT AMF N° GP-07000031 EN DATE DU 1^{ER} JUILLET 2007.

AGRÉMENT AIFM EN DATE DU 15 AVRIL 2014 AU TITRE DE LA DIRECTIVE 2011/61/UE.

CONFORMÉMENT À LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR, LA SOCIÉTÉ DE GESTION ADHÈRE À DEUX ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES, L'ASPIM ET L'AFG.



LE DIRECTOIRE (de gauche à droite)

Guillaume DELATTRE Membre du directoire

Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management



Sigrid DUHAMEL Président du directoire



Sylvie PITTICCO Membre du directoire

Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate



Jean-Maxime JOUIS Membre du directoire

Directeur Général Délégué en charge du Fund Management et des Relations Investisseurs Privés

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

Frédéric JANBON

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, Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif
- Claire ROBOREL de CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management



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 : 50, COURS DE L'ÎLE SEGUIN - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT NUMÉRO D'IMMATRICULATION AU RCS : 800 122 715 RCS NANTERRE

AGRÉMENT AMF: N° SPI20130020 EN DATE DU 26 JUILLET 2013 - PROSPECTUS MIS À JOUR LE 21 MARS 2022

CODE ISIN: FR0011513563

L'OPCI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Le 30 novembre 2020, BNP Paribas Diversipierre a obtenu le « label ISR » appliqué à l'immobilier (Certification Afnor N°2020/89188.1), entré en vigueur le 23 iuillet 2020.

DIRECTEUR GÉNÉRAL

■ BNP PARIBAS REIM France, représentée par Sigrid DUHAMEL, représentant permanent

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2021

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 et la SAS DVP Haussmann ont confié la certification de leurs comptes annuels au cabinet KPMG SA - Tour Egho - 2, avenue Gambetta - 92066 Paris La Défense Cedex.

EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

Les évaluateurs immobiliers de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre sont les sociétés Cushman & Wakefield Valuation France et CBRE Valuation France.

Cushman & Wakefield a souscrit une police d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès 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 2021

En 2021, le conseil d'administration de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre s'est réuni les 11 mars et 29 septembre.

DIRECTION GÉNÉRALE

La direction générale de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre est assurée par la société de gestion, BNP Paribas REIM France, par l'intermédiaire d'un représentant permanent désigné à cet effet.

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 2021, le conseil d'administration de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre était composé des membres suivants :

Sigrid DUHAMEL, président du conseil d'administration, administr	rateur
Président du directoire - Membre 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 du comité d'audit	CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES DE LA MEDITERRANEE – CNIM (SA à conseil d'administration) COVIVIO – FDR (SA à conseil d'administration)
Vice-Président du conseil d'administration, administrateur	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, 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) 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)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, gérant	PFA FRENCH REAL ESTATE COMMERCIAL LOW SCI (SCI)

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)			
Membre du comité d'investissement	PRIMONIAL CAPIMMO (SCI)			
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	DAUCHEZ (SA)			

Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, nembre du conseil d'administration	AEW IMMOCOMMERCIAL (SPPICAV)
eprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, nembre du conseil de surveillance	CFH (SCA)
eprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, Iembre du conseil de surveillance	PLACEMENT CILOGER 3 (SCPI)
eprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, Iembre du conseil de surveillance	FLI (SCI)
eprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, iembre du conseil d'administration, résident du Comité Stratégique d'Investissement, iembre du Comité RSE	CARMILA (SA)
eprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, nembre du comité de surveillance	CERTIVIA 2 (SICAV)
eprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, nembre du comité de surveillance	PREIM HEALTHCARE (SAS)
eprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, nembre du conseil de surveillance	ACCÈS VALEUR PIERRE (SCPI)
leprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, nembre du conseil d'administration, nembre du conseil d'investissement, nembre du comité d'audit, nembre du Comité de Pilotage ForEY	FREY (SA)
eprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, iembre du comité de surveillance	HEMISPHERE (SCI)
eprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, lembre du comité de surveillance	PWH (SPPICAV SAS)
eprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, dministrateur	POWERHOUSE HABITAT (SAS)
eprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, dministrateur	ICADE HEALTHCARE EUROPE (SPPICAV SAS)
eprésentant permanent de CARDIMMO, iembre du conseil d'administration	HIGHT STREET RETAIL (SPPICAV SAS)
Nembre du conseil d'investissement	BATIPART PARTICIPATIONS
lembre du conseil consultatif	FLI 2 (SPPICAV SAS)
lembre du comité des associés	SECAR (Société Civile pour l'Etude et l'Aménagement du Centre d'Affaires Régional de Rungis)
eprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, nembre du conseil de surveillance	KORIAN & PARTENAIRES IMMOBILIER 1
eprésentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, nembre du conseil de surveillance	KORIAN & PARTENAIRES IMMOBILIER 2
Membre du comité consultatif	HESTIA HOLDING (SPPICAV SAS)

Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur	ICADE SANTÉ (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	PRIMONIAL CAPIMMO (SCI)
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,	FIL 2 (OPDCI)

FLI 2 (OPPCI)

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

membre du conseil consultatif

Aucune convention réglementée n'a été conclue par BNP Paribas Diversipierre au cours de l'exercice 2021.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ

En 2021, 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

'Europe aura de nouveau été marquée, en 2021, par le sceau de la Covid-19 avec de nouvelles mesures de restrictions sanitaires, suivies par un espoir de sortie de crise avec une reprise économique tous secteurs confondus, illustrée notamment par les bons niveaux de performance des marchés actions.

Dans ce contexte, votre OPCI **BNP Paribas Diversipierre** a poursuivi son développement en délivrant une performance de $+3.3~\%^1$ en 2021, portant la performance annualisée depuis 2014 et l'année de création du véhicule – soit 7 années d'existence – à $+4.3~\%^2$. Votre OPCI a fortement bénéficié de son positionnement très diversifié, notamment du point de vue géographique, pour atteindre son objectif de rendement sur le long-terme.

Néanmoins, comme vous avez pu l'observer, les évènements inédits de ces dernières années (crise de la Covid-19, conflit en Ukraine, ...) ont accru la volatilité sur les marchés financiers. BNP Paribas Diversipierre a donc décidé d'augmenter le poids de l'immobilier « physique » dans son allocation globale pour le porter à 65 %. Dans un contexte chahuté, ces actifs jouent plus que jamais leur rôle de valeur refuge.

Ainsi, les opérations majeures réalisées en 2021 (« ID Cologne » à Cologne en Allemagne, « Tanger » à Barcelone en Espagne) reflètent parfaitement la stratégie d'investissement de votre OPCI, qui lui permet de constituer un patrimoine de grande qualité du point de vue immobilier. Dans une période de mutation du secteur immobilier (notamment les bureaux et les commerces) devant s'adapter à de nouvelles normes sociétales, les solides fondamentaux immobiliers des bâtiments sont un gage de la pérennité des performances dans le temps.

À ce titre, votre OPCI BNP Paribas Diversipierre continuera à cultiver ce positionnement de forte diversification et poursuivra la constitution de son patrimoine immobilier avec la même exigence élevée en matière de sélection des actifs.

¹ Dividende réinvesti.

² Dividendes réinvestis.

L'OPCI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2021

125,67€

VALEUR LIQUIDATIVE PAR ACTION

31*

NOMBRE D'ACTIES

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

95,0 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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

1,75€

DIVIDENDE PAR ACTION VERSÉ EN 2021

2,54 Mds €

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

1,81 Mds €

VALFUR VÉNALF DU PATRIMOINE IMMOBILIER

18,3 %

ENDETTEMENT (LTV)

+4,25 %

TRI DEPUIS LE 31/12/2014

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

CONTEXTE ET CHALLENGES

L'année 2021 a marqué le début d'une feuille de route ESG ambitieuse et de long terme pour BNP Paribas REIM. Nous avons lancé au début de l'année un nouveau plan d'action en faveur de notre engagement sociétal et environnemental (ESG), ouvrant ainsi la voie à une performance durable et de long-terme à l'ensemble de nos fonds. Grâce à notre stratégie et en qualité de gestionnaire d'actifs responsables, nous contribuons et amplifions l'accélération de la décarbonisation de l'industrie immobilière européenne.

L'intégration ESG constitue l'un de nos cinq piliers stratégiques et permet à BNP Paribas REIM répondre aux nouveaux défis des marchés en constante évolution et aux nouvelles réglementations.

À l'échelle des actifs, nous sommes très vigilants et suivons de très près l'évolution des réglementations nationales. À l'échelle des fonds, nous adhérons aux cadres du règlement européen dit Sustainable Finance Regulation (SFDR) et de la Taxonomie européenne, ce qui signifie que nous classons et mesurons l'impact de nos fonds et des actifs qu'ils détiennent.

Chaque fonds est désormais aligné et classé selon une segmentation en quatre étapes, basée sur leur orientation et leur ambition ESG, ce qui correspond aux trois classifications (appelées « Articles ») de la SFDR. Les fonds classiques et les fonds à intégration ESG sont Article 6; les fonds ESG sont conformes à l'Article 8, ce qui signifie qu'ils favorisent des « investissements respectueux de de l'environnement et socialement responsables ». Les fonds à Impact correspondent à l'Article 9 : ce sont des « produits qui ciblent des investissements durables ». Les fonds sont évalués en fonction de critères spécifiques tout au long de leur évolution dans le but d'obtenir un impact positif net. Nous travaillons à améliorer la performance ESG des actifs existants au fil du temps et à investir dans de nouveaux actifs à caractéristique durable. En particulier pour les fonds de détail, notre objectif est d'obtenir le label ISR français, qui atteste que nous avons adopté une approche d'investissement responsable rigoureuse.

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie ESG, notre plan d'action se concentre autour de trois objectifs simples pour parvenir à un changement positif. Chaque objectif est appuyé par des indicateurs de performance clés :

- Nous travaillons à réduire les émissions de CO₂; nous avons sélectionné cinq indicateurs de performance pour suivre l'adaptation des actifs face au changement climatique, améliorer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications en usage.
- Nous gérons les actifs de manière responsable; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité douce, promouvoir le tri des déchets et assurer l'accès aux personnes handicapées.
- Nous sensibilisons nos parties prenantes; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance qui reflètent les initiatives environnementales et sociales mise en œuvre par les gestionnaires immobiliers et les locataires.

Nos gestionnaires d'investissements, d'actifs et de fonds mettent en œuvre des approches précises pour valoriser ces objectifs ESG dans l'ensemble de nos fonds. Nous œuvrons pour établir des stratégies de long-terme et visant une performance continue et durable avec nos investisseurs.

Le déploiement de la stratégie ESG BNP Paribas REIM est une réussite, 90 % de nos fonds ouverts à la souscription par les investisseurs seront classés comme durables d'ici 2025.

Un peu plus de 80 % de nos fonds sont aujourd'hui proches de l'objectif fixé pour 2022, dépassant largement notre objectif publié de 70 %.

En 2021, plusieurs fonds ont amélioré leur performance ESG, et désormais cinq fonds sont conformes à l'Article 8, ils seront treize en 2022. Un fonds est déjà conforme à l'Article 9, et quatre de nos fonds détiennent également le label ISR français.

À l'échelle des actifs, nos équipes intègrent les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, des solutions durables et rentables sont adoptées pour améliorer la durabilité des actifs existants. Les risques ESG sont intégrés dans notre approche de gestion des risques pour les acquisitions et la gestion des actifs. Nous avons pour objectif de prendre en compte la résilience future dans le processus d'acquisition, dont le risque climatique.

BNP Paribas REIM participe activement à la promotion de la durabilité en encourageant l'implication des parties prenantes externes et internes. En plus d'un certain nombre d'initiatives comme l'enquête locataire et les groupes de travail locataire pour atteindre des objectifs de développement durable lors de notre gestion des actifs, nous participons à des groupes de travail de l'industrie immobilière pour promouvoir l'application concrètes des meilleures pratiques. Nous faisons partie de l'Association européenne des investisseurs de véhicules immobiliers non côtés (INREV) et participons au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et nous soutenons le projet d'expansion de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) à l'échelle de l'UE.

Nous avons mis l'accent en 2021 sur la mobilisation des employées. Nous nous engageons à déployer des connaissances en matière de développement durable à tous nos employées; ces connaissances sont essentielles pour engager les locataires et les parties prenantes externes dans des pratiques plus durables. Nous organisons régulièrement des sessions d'apprentissage sur ces sujets et nous investissons dans des programmes de formations, disponibles en 2022. Enfin, suite au succès des initiatives locales, nous avons lancé les REIM Social Days à l'échelle paneuropéenne, donnant la possibilité à tous employées de BNP Paribas REIM en l'Europe de collecter des fonds pour la recherche contre le cancer chez les enfants.

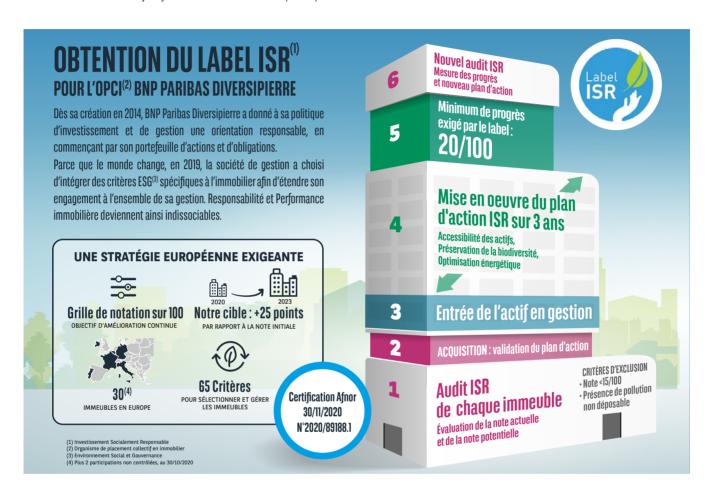


Notre approche reflète notre conviction: le secteur de l'immobilier vise le long terme, nos actifs sont vivants et aspirent à évoluer au cours du temps. Nos investissements d'aujourd'hui nous permettent de préparer un avenir qui valorise la durabilité.

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 Article 8 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 label ISR applicable pour les fonds immobiliers français, publié au Journal Officiel le 23 juillet, et entré en vigueur le 23 octobre 2020.



STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DE BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE

STRATÉGIE DE SÉLECTION ESG DU PORTEFEUILLE DE TITRES FINANCIERS

Une démarche d'Investissement Socialement Responsable dans la gestion des titres du portefeuille de titres financiers est mise en œuvre. Cette démarche est prise en compte à chaque étape du processus d'investissement.

Le portefeuille de titres financiers est construit à partir des émetteurs ou entreprises qui ressortent le mieux des filtres financiers et extrafinanciers et fait l'objet d'un contrôle de risque de déviation par rapport aux indicateurs de référence décrits ci-dessous. L'équipe de gestion peut s'écarter significativement du niveau de risque des indicateurs de références décrits ci-après.

L'analyse extra-financière est prise en compte à chaque étape du processus d'investissement. Elle consiste à intégrer une approche ISR dans la sélectivité des titres. Pour pouvoir être retenues en portefeuille, les entreprises sélectionnées 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 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) et/ ou aux principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales;

Au moins 90 % du portefeuille de titres financiers (hors liquidité) couvert par cette stratégie est investi dans des titres et des OPC ayant fait l'objet d'une analyse de leurs critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) (ESG) par une équipe dédiée d'analystes ESG de BNP Paribas Asset Management.

À la suite de cette analyse, l'équipe de gestion applique les approches suivantes pour la prise en compte des aspects extra-financiers selon les principaux types d'investissements :

- Une approche en « amélioration de note » pour la poche actions, selon laquelle la note ESG moyenne du portefeuille est supérieure à celle de l'indicateur de référence après élimination d'au moins 20 % des valeurs les moins bien notées de cet indice. L'équipe de gestion peut sélectionner des valeurs en dehors de son indicateur de référence. Pour autant, elle s'assurera que l'indicateur de référence soit un élément de comparaison pertinent de la notation ESG de la poche actions.
- Une approche en « sélectivité » pour la poche obligations foncières ainsi que pour la poche de liquidités, selon laquelle les titres financiers présentant les plus faibles notes au regard des critères ESG sont exclus de l'univers d'investissement. Il est ici précisé que pour la poche obligations foncières l'univers d'investissement est celui de son indicateur de référence, tandis que l'univers de la poche de liquidités correspond aux obligations d'entreprises de maturité courte.

Une équipe dédiée d'analystes ESG évalue les entreprises / émetteurs selon les critères ESG, tels que définis en interne. À 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, le niveau d'émission de CO₂ et l'intensité énergétique...;
- 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 et le résultat PISA (programme international pour le suivi des acquis des élèves)...;
- 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, la lutte contre la corruption, le respect de la liberté de la presse.

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...).

APPROCHE ISR DU PATRIMOINE IMMOBILIER « PHYSIQUE »

La décision d'investissement résulte d'une double approche : à la fois basée sur la performance financière de l'opération mais également au regard de la qualité extra-financière de l'immeuble, notamment selon des 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.

L'OPCI adopte ainsi une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) source de performance dans le moyen et long terme en garantissant le caractère durable de la performance et de la valorisation des actifs immobiliers.

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 construite autour des 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.

Chaque immeuble est donc audité par un consultant spécialisé externe et indépendant pendant la phase de Due Diligence (i.e. la phase d'analyse juste en amont de l'acquisition), permettant de produire un rapport de visite décrivant l'état et les caractéristiques de l'immeuble du point de vue ESG, ainsi que la définition de la note ESG attribuée à chaque immeuble au moyen de la grille d'analyse ESG.

Les 10 thématiques listées ci-dessus 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 surveillance 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 :

- La note initiale ou actuelle de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100) ;
- La note projetée à 3 ans reflétant son potentiel d'amélioration.
 Un plan d'actions ESG et son budget associé accompagne cette seconde note.

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 leur mise en place au cours du cycle de 3 ans. Chacun des actifs doit justifier d'un plan d'action permettant à l'OPCI de progresser de +20 pts/100 en trois ans, ou d'atteindre une note moyenne supérieure ou égale à 65/100.



D'une manière plus générale, l'analyse ESG des actifs du portefeuille de BNP Paribas Diversipierre s'effectue, grâce à un outil (Deepki-Ready) permettant de formaliser une fiche évolutive par actif selon les indicateurs de performance définis par la société de gestion.

Périmètre étudié

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en portefeuille et acquis jusqu'au 30 juin 2020 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au 30 juin 2023. La note moyenne initiale du portefeuille était de 42/100 au 30/06/2020, et vise un progrès de près de 25 points d'ici le 30 juin 2023. A cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé afin de vérifier que le portefeuille a respecté ses engagements d'amélioration.

ÉVALUATION ESG DU FONDS

L'investissement Socialement Responsables (ISR) est une part essentielle de l'axe stratégique RSE de BNP Paribas REIM. BNP Paribas REIM a donc sélectionné des critères d'impact spécifiques pour suivre la performance ESG de ses actifs ayant une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR).

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie ESG, lancée fin 2020 et conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label

ISR, la politique ISR de BNP Paribas REIM repose sur les trois piliers E, S et G. Pour chacun d'eux, des critères ESG spécifiques ont été sélectionnés permettant de mesurer l'impact des actifs sur les thématiques de développement durable et de mesurer nos progrès vers- l'atteinte de nos objectifs fixés dans notre plan d'action ESG 2021-2025 i) réduire les émissions de ${\rm CO_2}$, ii) gérer les actifs de manière responsable et iii) sensibiliser nos parties prenantes pour parvenir à un changement positif.

Notre politique d'investissement répond à la fois aux exigences du marché pour l'ensemble de nos fonds, ainsi qu'à une démarche ISR plus spécifique pour des fonds définis. La thématique énergie et carbone est considérée comme la plus importante dans notre secteur d'activité, ainsi pour tous nos actifs du panel RSE nous mesurons 1) l'indicateur de performance énergétique (kWhef/m²) et 2) l'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂eq/m). Ces indicateurs, suivis par l'Observatoire de l'Immobilier Durable nous permettent de mesurer et d'optimiser les consommations énergétiques et témoignent de l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers.

BNP Paribas REIM appuie sa politique d'investissement Socialement Responsables (ISR) sur neuf indicateurs de performance pour sa grille de notation ISR. Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence et des tendances de marché de ces dernières années. En tant que membre de plusieurs organismes de place (INREV, GRESB, OID, PRI), BNP Paribas REIM dispose d'une grande visibilité sur les thématiques ESG les plus pertinentes.

Thème	Performance énergétique	Émissions de Gaz à effet de serre	Chaîne d'approvi- sionnement	М	obilité	Confort des occupants	Résilience	Engagement des locataire	Pollution
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	Accessibilité PMR des actifs	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante
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 d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total de locataires	% du nb total d'actifs
BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE	147,36	27,57	61 %	48 %	31 %	78 %	0 %	21 %	14 %
5 actifs les plus	importants en val	eur							
Héron Park	93	5	1	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON
Visalto Bd d'Indochine	156	9	1	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON
Deichtor	233	71	0	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
EP1- Grands Moulins	425	25	1	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON
51 bd Haussmann	155	9	NA	OUI	NON	OUI	NON	NA	OUI
5 actifs les plus	performants								
Ibis Munich East	: 40	12	0	NON	NON	OUI	NON	OUI	NON
Ibis Munich South	42	13	0	NON	NON	OUI	NON	OUI	NON
Poseidon Algarve	e 54	16	0	NON	NON	-	NON	NON	NON
Horizon	66	19	0	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON
Karré 1 Vaulx-en-Velin	72	4	1	NON	NON	OUI	NON	NON	NON
5 actifs les moir	ns performants								
EP1-Axeo	225	23	1	NON	OUI	OUI	NON	OUI	NON
Deichtor	233	71	0	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
Kiel Primark	265	103	0	OUI	NON		NON	NON	OUI
EP1- Grands Moulins	425	25	1	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON
Luxembourg 56 Grand Rue	437	89	0	OUI	NON	OUI	NON	NON	OUI

PREMIÈRE ANNÉE D'EXERCICE ISR

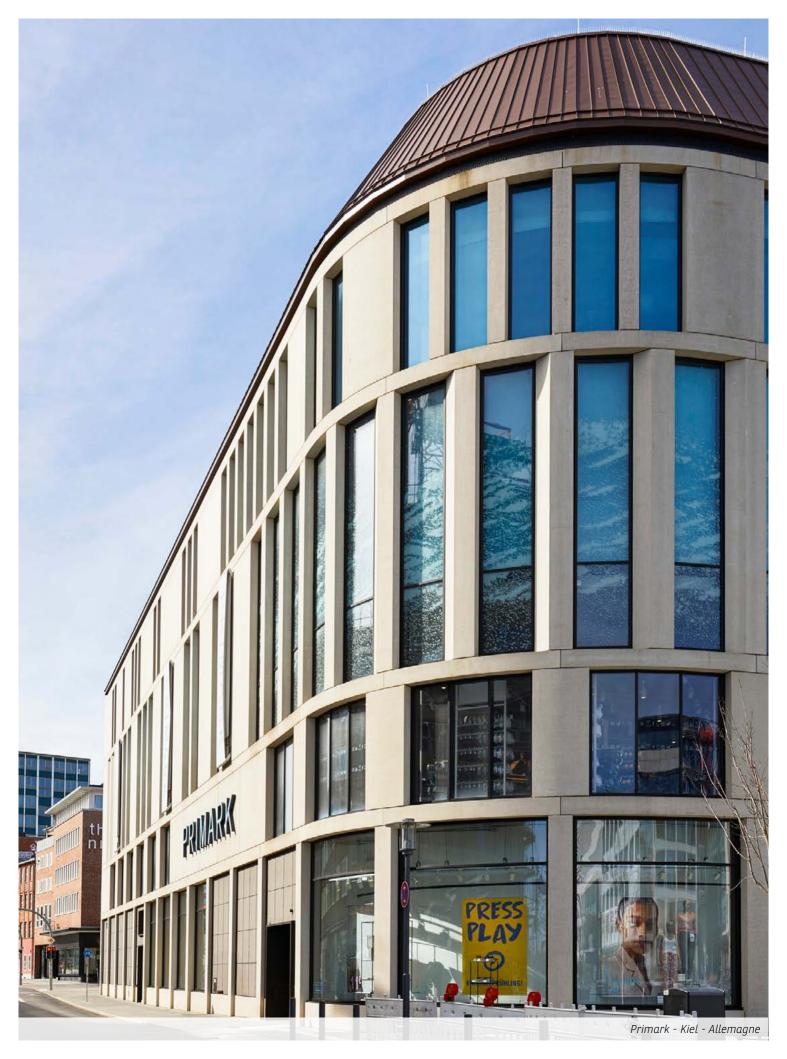
Suite à l'obtention du label ISR par BNP Paribas Diversipierre en novembre 2020, l'année 2021 a été essentiellement marquée par le lancement des plans d'actions sur l'ensemble des immeubles du patrimoine de l'OPCI.

Un travail conséquent est ainsi réalisé avec l'ensemble des Asset Managers et Property Managers dans l'ensemble des pays européens concernés, afin d'ajuster l'organisation à adopter entre les différentes équipes, de lancer les premiers audits et études permettant d'affiner certaines actions à mener, mais également de sensibiliser les différentes parties prenantes à cette démarche vertueuse, et notamment les locataires.

Des groupes de travail et sessions de formations ont été lancés afin que chaque acteur ait un niveau de connaissance égale des thématiques abordées dans la méthodologie de BNP Paribas Diversipierre.

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF (SCORE PAR ACTIF AU 31/12/2021)

A - 416	B	was also also	Score par actif au 31/12/2021 (sur 100)		
Actif	Pays	Typologie —	Année 1	Année 2	
Magellan	France	Bureaux	33	33	
Vivienne	France	Bureaux & Résidentiel	22	22	
Montrouge	France	Bureaux	23	23	
Héron Parc	France	Commerces	37	37	
Hoche	France	Bureaux	41	41	
Carré de Soie	France	Bureaux	75	75	
Visalto	France	Bureaux	56	56	
Leroux	France	Hôtel	36	36	
Tribequa	France	Bureaux	72	72	
Haussmann	France	Commerces & Bureaux	22	22	
Visium	France	Bureaux	47	47	
Axéo	France	Bureaux	51	51	
Carat 2	France	Bureaux	47	47	
Grands Moulins	France	Bureaux	50	50	
Sextant	France	Bureaux	57	57	
The One Building	Irlande	Bureaux	36	36	
Grand Rue	Luxembourg	Bureaux	28	28	
Horizon	Allemagne	Bureaux	70	70	
Tortona	Italie	Bureaux	37	37	
Munich City South	Allemagne	Hôtel	35	35	
Munich City East	Allemagne	Hôtel	34	34	
Schwedler Carré	Allemagne	Bureaux	48	48	
The Hype	Belgique	Bureaux	40	40	
Poséidon Algarve	Portugal	Commerces	-	46	
Kiel Primark	Allemagne	Commerces	-	62	
Deichtor	Allemagne	Bureaux	47	47	
OREP#1	France	Mixte	-	21	
Notation globale du	périmètre étud	ié	42	42	
Actifs exclus du péri	mètre étudié se	elon des critères ISR			
Poséidon Algarve	Portugal	Commerces	Notation pas encore disponible en raison du COVID	Audit effectué après le COVID	
Kiel Primark	Allemagne	Commerces	Notation pas encore disponible en raison du COVID	Audit effectué après le COVID	
PowerHouse	France	Résidentiel	PowerHouse obtiendra son propre label ISR	PowerHouse obtiendra son propre label ISR	
OREP#1	France	Mixte	Exclusion comme non-contrôle	Participation intégrée à la méthodologie	



POINT MARCHÉS

273milliards d'euros investis en 2021 en immobilier d'entreprise en Europe.

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

EUROPE

Après une année 2020 marquée par la pandémie et la récession, 2021 était attendue comme l'année du retour à la « normale ». La zone euro a constaté une reprise de l'activité avec une croissance de 5,3 %, bien qu'en dessous des espoirs en raison du au maintien des restrictions sanitaires dû à une résurgence des cas et l'apparition de nouveaux variants. Néanmoins, les programmes de vaccination contre la Covid-19 ont permis une amélioration nette de l'économie. La reprise de l'activité, soutenue par les mesures de soutien budgétaire, pourrait s'accompagner d'une hausse de l'inflation et des taux d'intérêts, modérée par le contrôle actif de la banque centrale.

Si les risques baissiers se sont intensifiés, conduisant, mi-février, à une révision en baisse de 0,6 point de pourcentage de notre prévision de croissance pour 2022 (à 3,6 %). Malgré un ralentissement plus marqué, la croissance attendue resterait en 2022 très au-dessus de son rythme tendanciel. Pendant ce temps, l'inflation poursuit son envolée, reportant le pic attendu.

CROISSANCE DU PIB



Source: BNP Paribas Real Estate Research

FRANCE

Malgré un premier trimestre ralenti par le maintien des mesures sanitaires, l'accélération du programme de vaccination au deuxième trimestre a permis une reprise forte de l'économie en 2021. Le niveau de PIB d'avant crise a été retrouvé dès le troisième trimestre, plus rapidement que prévu. La croissance du PIB fut de +7,0 % en 2021, supérieure à la moyenne de la zone euro à +5,3 %.

L'activité devrait poursuivre sa progression dans l'industrie et les services, malgré des difficultés de recrutement dans plusieurs secteurs. Les incertitudes liées à l'évolution de la situation épidémique ainsi que le conflit militaire et géopolitique en Ukraine compliquent la construction de prévisions macroéconomiques à date d'écriture du rapport.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN EUROPE

VOLUMES D'INVESTISSEMENT -

- Les montants engagés en immobilier d'entreprise en Europe au cours de l'année 2021 étaient en hausse de +15 % sur un an, atteignant 272,7 milliards d'euros.
- Les Învestissements en bureaux ont su rebondir malgré l'instauration du télétravail à grande échelle (+10 % à 106,1 milliards d'euros).
- L'attrait des investisseurs pour les entrepôts d'activité & logistique ne faiblit pas, et l'année 2021 enregistre un record historique des montants investis (+52 % à 65,5 milliards d'euros).
- Le secteur du commerce continuait d'évoluer dans un climat des affaires morose, peu propice au redressement du marché (-7 % à 37.4 milliards d'euros).
- L'attrait marqué des investisseurs pour les actifs de logistique pousse les taux de rendement vers des plus bas historiques trimestre après trimestre. Toutefois, alors que l'écart avec le taux prime bureau n'a jamais été aussi faible, nous estimons que la contraction du taux prime logistique pour les 12 mois à venir devrait être plus mesurée que celle observée depuis 1 à 2 ans.
- Les taux de rendement pour les « meilleurs » immeubles de bureaux des QCA européens ont recommencé à se contracter en 2021, après une stabilisation en 2020.

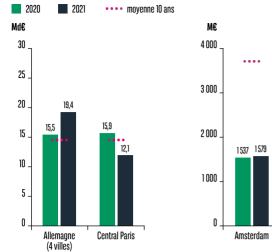
• En commerce, les taux prime sont au mieux égaux à leur niveau de l'année passée. Nous estimons toutefois que la correction du marché touche à sa fin, et qu'une stabilisation, voir une contraction devrait s'opérer dans les prochains mois, notamment pour les meilleurs retails parks et pour le commerce alimentaire.

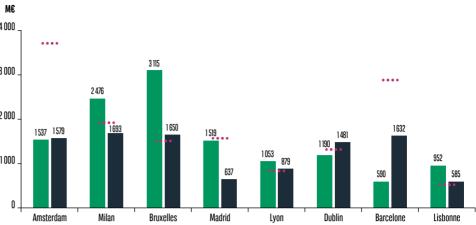
VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN EUROPE



Source : BNP Paribas Real Estate

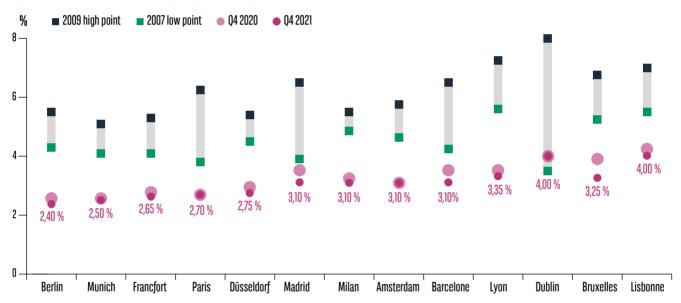
VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN BUREAUX PAR VILLES





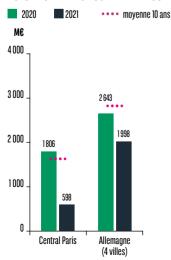
Source : BNP Paribas Real Estate

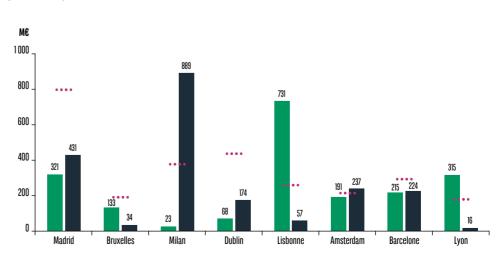
TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN BUREAUX PAR VILLES



Source : BNP Paribas Real Estate

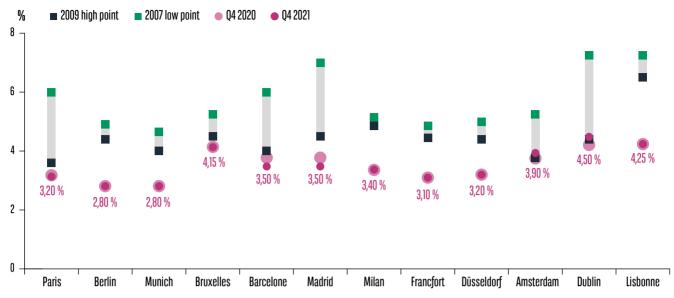
VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN COMMERCE PAR VILLES





Source : BNP Paribas Real Estate

TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN COMMERCES PAR VILLES



Source: BNP Paribas Real Estate

- Les investissements en immobilier d'entreprise pour l'année 2021 atteignent 26,7 milliards d'euros. Ce recul vis-à-vis de 2020 (-8 %) s'explique par l'écart entre les T1 respectifs. De mars à décembre l'année 2021 a ainsi été légèrement plus performante que 2020 (21,5 milliards d'euros vs. 21 milliards d'euros).
- Alors que le marché en Île-de France (15,8 milliards d'euros) reste loin de son point haut historique (31,0 milliards d'euros), les Régions ont montré un dynamisme enthousiasmant. Avec 10,9 milliards d'euros engagés, cela représente la seconde meilleure performance sur 10 ans derrière les 12,4 milliards d'euros enregistrés en 2019.
- L'année 2022 devrait être en progression, d'autant plus si le marché francilien retrouve de la vigueur.
- Cette année a vu les montants investis en entrepôts logistiques (6,7 milliards d'euros) dépasser ceux du commerce (3,0 milliards d'euros). Cela devrait rester la tendance lors des prochaines années.
- Le taux prime de bureaux parisiens est resté stable à 2,70 %.
 En bureaux Régions, nous observons une compression de -15 bps à 3,35%, tandis que le taux prime en commerce (3,20 %) est désormais supérieur à celui de la logistique (3,0 %).
- Bien qu'en hausse de 7 % sur un an à 64,1 milliards d'euros, l'Allemagne a perdu sa place de premier marché européen en termes de volumes investis en immobilier d'entreprise, au profit du Royaume-Uni (+21 % à 67,0 milliards d'euros). L'Allemagne enregistre tout de même sa seconde meilleure performance, après le plus haut historique de 73,4 milliards d'euros en 2019. Les investissements en bureaux au sein des quatres principaux marchés (Berlin, Düsseldorf, Francfort et Munich) a rebondi de 26 % sur un an, pour s'établir à 19,4 milliards d'euros, soit un niveau égal au record de 2019. Berlin arrive en première position avec 6,4 milliards d'euros investis, suivie par Munich (6,0 milliards d'euros), Francfort (5,6 milliards d'euros) et Düsseldorf (1,5 milliard d'euros).

Les investissements en commerce (9,7 milliards d'euros) ont reculé en 2021 (-29 % vs. 2020), alors que l'année précédente bénéficiait de 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

Les taux de rendement « Prime » en bureaux ont malgré tout connu de nouvelles baisses dans les principalles villes allemandes en 2021, avec désormais des taux à 2,40 % à Berlin, 2,50 % à Munich, 2,55 % à Hambourg, 2,60 % à Cologne et 2,75 % à Francfort et Düsseldorf. Les taux Prime en commerce sont de leur côté restés stables une nouvelle fois, à Berlin (2,80 %), Düsseldorf (3,20 %), Francfort (3,10 %) et Munich (2,80 %).

- Nouvelle année en net repli pour les montants investis en bureaux madrilène, avec 636 millions d'euros (-58 %). Les investissements en commerce s'établissent eux à 431 milliards d'euros (-35 %). Le taux « Prime » en bureaux s'est contracté pour se situer à 3,10 % (-40 bps), de même que celui en commerce à 3,50 % (-25 bps).
- Le marché de l'investissement en immobilier de bureaux de Barcelone a connu rebond exceptionnel (+177 %), permettant aux volumes investis d'afficher un niveau record de 1,6 milliard d'euro.
 Après la chute de 2020 (-35 %), les investissements en commerce ont légèrement rebondi de +4 %, s'établissant à 224 milliards d'euros.

Aussi bien le taux prime en bureaux (3,10 %) qu'en locaux commerciaux (3,50 %) ont enregistré une baisse au cours de l'année 2021, de respectivement -40 bps et -25 bps.

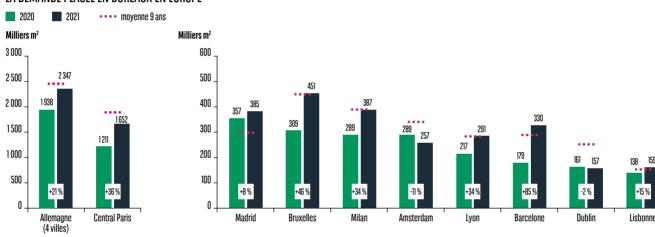
• En 2021, l'investissement en bureaux à Milan a diminué de -32 % avec 1,7 milliard d'euro investis. La classe d'actifs du commerce a quant à elle connu un rebond spectaculaire (+3730 %) après l'effondrement de 2020 (-95 %). Avec 887 millions d'euros de capitaux investis, 2021 se classe parmis les meilleurs millésimes. Les taux de rendement « Prime » en bureaux se sont légèrement contractés à 3,10 % (-10 bps) à la fin de l'année 2021, tandis qu'ils sont restés stables en commerce (+30 pp à 3,40 %).

- Belle performance du marché de l'investissement en bureaux à Dublin, qui a progressé de 24 % en 2021 avec 1,5 milliard d'euro. L'investissement en commerce a lui rebondi de +155 %, mais avec 173 millions d'euros il reste très en-deça de son niveau de 2019 444 millions d'euros.
- Les taux de rendement « Prime » sont restés stables en bureaux (4,00 %), alors qu'une décompression est observée pour les actifs commerciaux (+25 bps), avec un taux « prime » de 4,50 %.
- Le marché de l'investissement en bureaux à Amsterdam est resté plutôt en ligne avec son activité de 2020 (+3 %), avec pratiquement 1,6 milliard d'euro investis. En revanche, le bilan est plus positif concernant le segment des commerces, avec une hausse de +24 % des montants engagés (237 millions d'euros).
- Le taux « prime » en bureau est resté stable à 3,10 %, alors que le taux « prime » en commerce a augmenté à 3,90 % (+10 bps).

- Après une année 2020 record, le marché de l'investissemet en bureaux bruxellois s'est contracté de -47 % en 2021, restant toutefois à un niveau honorable avec 1,6 milliard d'euro investis. En commerce, le marché a été atone (-75 % à 34,7 millions d'euros).
- Le taux de rendement « Prime » en bureaux s'est compressé à 3,25 % (-65 bps) à la fin de l'année 2021. En commerce, le taux « Prime » s'est stabilisé à 4.15 %.
- L'investissement en bureaux à Lisbonne s'est normalisé en 2021 (585 millions d'euros), après un pic historique en 2020 (909 millions d'euros). En commerce, la chute fut forte (-92 %), aboutissant à seulement 57 millions d'euros.
- Les taux « prime » ont diminué en bureau (-25 bps) et augmenté en commerce (+25 bps) à respectivement 4,0 % et 4,25 %.

LE MARCHÉ LOCATIF IMMOBILIER EN EUROPE

LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX EN EUROPE



Source : BNP Paribas Real Estate

LOYERS « PRIME » DE BUREAUX EN EUROPE



Source : BNP Paribas Real Estate

19

LE MARCHÉ DES BUREAUX

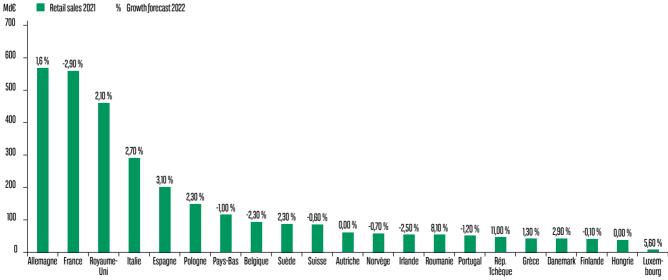
- Hausse marquée de la demande placée au cours de l'année 2021, au regard de l'année 2020. 10,1 millions de m² ont été placés au sein des 26 marchés couverts, équivalent à une progression de +27 %. Cela reste tout de même en-deçà du niveau des années pré-Covid (13 millions annuel de 2017 à 2019).
- Le taux de vacance au sein des marchés européens couverts par BNPP RE Research était de 7,4 % au 1er janvier 2022 (+60 bps vs. T4 2020). Le taux de vacance des immeubles neufs, actifs les plus recherchés, reste sous contrôle dans l'ensemble. Inversement, des immeubles de seconde-main dans des zones périphériques secondaires pourraient affronter un phénomène de vacance structurelle.
- Le volume de transactions locatives dans les 6 grands marchés allemands a augmenté de +27 % à fin 2021, représentant 3,16 millions de m². Berlin reste le premier marché allemand, avec une demande placée de 834 000 m².
- Berlin enregistre toujours le plus faible taux de vacance d'Europe (3,4 %) à fin 2021.
- Les loyers « prime » ont augmenté ou ont été stables dans les grands marchés allemands, résultant aux valeurs suivantes à fin 2021 : 516 €/m²/an à Berlin, 342 €/m²/an à Düsseldorf, 516 €/m²/an à Munich et 564 €/m²/an à Francfort.
- Le marché locatif francilien termine l'année avec 1 853 400 m² de volume placés, affichant un rebond significatif de +32 % sur un an. Paris QCA démontre sa forte capacité de rebond après crise, grâce à un marché des petites et moyennes surfaces très dynamique. Le taux de vacance immédiat en Île-de-France se stabilise autour de 7,4 % avec néanmoins des situations territoriales distinctes. Certains secteurs marquent une inversion de tendance, avec une baisse de l'offre disponible comme Paris QCA qui voit son niveau de vacance passer de 3,6 % à 3,1 % sur un an. Sur les secteurs les plus prisés, les loyers moyens continuent d'augmenter et les loyers « prime » dépassent leur plus haut historique comme c'est le cas sur Paris QCA avec une valeur « prime » de 930 €/m²/an.

- 1 100 000 m² de bureaux furent loués dans les six principaux marchés en Régions. Cela représentait une progression annuelle de +27 %, permettant de supplanter à nouveau la moyenne décennale (962 000 m²). Lyon reste en pole position avec un volume de près de 292 000 m² commercialisés suivie de près par Lille qui enregistre une hausse remarquable (+98 % sur un an) et atteint les 274 000 m² placés.
- 4 des 6 principaux marchés régionnaux ont enregistré une augmentation du loyer prime : Lyon (340 €/m²/an), Bordeaux (320 €/m²/an), Marseille (280 €/m²/an) et Toulouse (245 €/m²/an).
- Le marché des bureaux à Milan a enregistré sa troisième meilleure performance historique, avec 387 000 m² commercialisés (+34 %). La vacance dans le QCA milanais se maintenait à un niveau très faible de 3,8 %, alors qu'elle était de 10,6 % pour l'ensemble de l'agglomération au 1er janvier 2022. Dans ce contexte de faible disponibilité de bureaux dans les quartiers milanais les plus recherchés, le loyer « prime » a augmenté de 10 €/m²/an à 610 €/m² dans le QCA Duomo.
- La demande placée à Luxembourg était de 167 000 m² en 2021. Il s'agit d'une baisse de 25 % sur une base annuelle. La disponibilité de bureaux reste très mesurée à Luxembourg, avec un taux de vacance de 3,9 % à fin 2021 contre 3,8 % à la fin d'année 2020. Dans plusieurs quartiers (QCA, Kirchberg, Station) la pénurie d'offre était bien plus marquée, avec un taux de vacance autour de 2 %.

Dans ce context, le loyer « Prime » a cru de 10 %, atteignant 660 €/m²/an.

LE MARCHÉ DU COMMERCE

RETAIL SALES 2021 (GROWTH FORECAST 2022)



Source : Oxford Economics

- Avec au moins 450 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.
- Après une année 2020 ayant vu les ventes de détails diminué dans certaines géographie, 2021 fut une année de croissance aux quatre coins de l'Europe. Au global, la croissance du commerce de détails dans la zone euro a progressé de +5,1 %. En 2022, la conjoncture semble incertaine, tant sur le plan économique que géopolitique, ce qui résulterait en un taux de croissance plus mesuré (+1,9 %).
- Belle performance du chiffre d'affaires du commerce de détails, qui n'a eu de cesse de progresser durant l'année 2021. Cela a abouti à une croissance annuelle de +11,1 %, amenant le secteur à excéder son niveau d'avant crise.

Alors que, dans l'ensemble, les professionnels du commerce auront connu une année 2021 beaucoup plus favorable que la précédente, certains secteurs ont bénéficié d'un effet rebond plus marqué. Ainsi, les secteurs de la restauration et de la culture & loisirs ont expérimenté une renaissance, après plusieurs trimestres moroses dans un contexte de restrictions sanitaires.

Concernant le e-commerce, la FEVAD a communiqué un chiffre d'affaires de 129 milliards d'euros en 2021 (112 milliards d'euros en 2020), ce qui représente une hausse annuelle de +15,1 %. La part de marché des achats en ligne en 2021 est ainsi passé de 13,4 % à 14,1 % de l'ensemble du commerce de détail en France.

LE MARCHÉ DES HÔTELS -

- Après une chute historique en 2020, l'activité touristique a commencé à se redresser en 2021. Toutefois, l'apparition de nouveaux variants a freiné la reprise, et les arrivées de touristes internationaux au niveau mondial restait 72 % inférieur à son niveau de 2019 selon l'Organisation Mondiale du Tourisme. L'ensemble des régions du Globe sont impactées, avec des baisses comprises entre -63 % pour l'Europe et les Amériques et -94 % en Asie-Pacifique.
- L'hôtellerie française a continué d'enregistrer des performances très dégradées en 2021, l'année ayant particulièrement mal débuté avec la fermeture des remontées mécaniques dans les stations de ski alpin. En moyenne, le taux d'occupation (TO) et le RevPar se sont établis à 44 % et 36 euros, soit respectivement inférieurs de 25 points et 43 % aux niveaux de 2019.

Néanmoins, les performances se sont redressées par rapport à la chaotique année 2020. Surtout, elles se sont continuellement améliorées au cours de l'année 2021, bénéficiant des premiers effets de la campagne de vaccination et d'un début d'embellie sanitaire. En décembre 2021, les reculs du TO et du RevPar se sont limités à -9 points et -14 % comparés à décembre 2019. Si la cinquième vague épidémique arrivée en fin d'année 2021 a inquiété à nouveau les acteurs de l'hôtellerie, les premières informations dont nous disposons sur sa dangerosité permettent d'espérer cette fois-ci une plus grande résistance du secteur.

En outre, les performances de l'hôtellerie française sont restées très hétérogènes en 2021. Le degré de dépendance en clientèle internationale a été le facteur primordial de cette hétérogénéité. En effet, l'activité générée par la clientèle internationale, notamment extra-européenne, est restée de loin le segment de marché le plus touché par la crise, très affecté par les restrictions sur les voyages transfrontaliers et les incertitudes de l'épidémie. Sur le plan géographique, cela s'est traduit comme en 2020 par des performances plus dégradées à Paris et en Île-de-France, qui sont très exposés au tourisme d'affaires et international, avec des RevPar respectivement en déclin de -62 % et -56 % sur l'ensemble de l'année comparé à 2019. À l'inverse, les régions ont pu profiter de la taille significative du marché domestique français et d'un report partiel des départs à l'international pour enregistrer des performances nettement plus résilientes (RevPar

inférieur de -28 % à 2019). Ainsi, la Bretagne, les Pays de la Loire et la Nouvelle-Aquitaine ont affiché les meilleurs taux d'occupation (légèrement supérieurs à 50 % sur l'ensemble de 2021) et les RevPar les moins dégradés par rapport à 2019 (entre -17 % et -23 %). Par ailleurs, la région PACA a généré le RevPar le plus élevé (56 euros), et réalisé le plus fort rebond par rapport à 2020 (+66 % contre 47 % pour l'ensemble du pays).

L'hétérogénéité des performances ne s'est pas limitée à la géographie. Dans la lignée de 2020, le niveau de gamme proposé par les hôtels français a été déterminant. Ainsi, 2021 a une nouvelle fois mis en lumière la plus forte résilience des segments économiques, très largement dépendants de la clientèle domestique, qui ont affiché les meilleurs TO (50 %) et les RevPar les moins en déclin par rapport à 2019 (-26 % pour les hôtels super-éco). En revanche, les hôtels hauts de gamme, qui reposent bien plus sur la clientèle internationale, les salons et congrés, ont à nouveau enregistré les plus faibles TO (33 %) et par conséquent la plus forte détérioration de RevPar comparé à 2019 (-54 %). Toutefois, le redressement amorcé par rapport à 2020 a été relativement homogène pour tous les niveaux de gamme (environ +11 points de TO en moyenne).

Bien que les incertitudes sanitaires ne soient pas entièrement levées, il est néanmoins probable que l'on assiste à un début de normalisation de l'activité hôtelière au cours de 2022. Le retour de la clientèle internationale étant attendu de façon très progressive, le secteur ne devrait toutefois pas retrouver ses niveaux de performance pré-Covid au cours de l'année, et les hiérarchies interrégionale et inter-segment observées actuellement devraient restées relativement inchangées à court terme.

• En 2021, l'Allemagne comptait 12 338 hôtels comptant 1 125 703 lits, d'après Destatis, l'institut national de statistiques allemand. Le RevPAR pour l'année 2021 s'établissait à 24,9 euros, en hausse de +1,8 % par rapport à 2020, mais toujours en recul de -63,2 % par rapport à 2019. Le taux d'occupation s'élève à 31 % et le prix moyen à 80,3 euros en 2021.

Après avoir son plus faible niveau depuis 2014 lors d'une année 2020 inédite (2,2 milliards d'euros), l'investissement en hôtels en Allemagne a augmenté de +13 % à 2,5 milliards d'euros.



LE RAPPORT DE GESTION 2021

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 SPI20130020.

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 2021, 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 indirecte d'un 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.
- La Société Bodio 1 SRL, acquise le 5 août 2020 dans le cadre d'un investissement immobilier.
- Le fonds immobilier régulé italien **PHOENIX¹**, consitué le 11 juin 2021 en vue d'acceuillir l'actif immobilier Bodio.

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 CONCEPTO², véhicule spécifiquement créé pour l'acquisition d'un actif immobilier le 6 décembre 2017.
- 11 % au capital de la SAS Powerhouse Habitat³, qui a opté pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.

BNP Paribas Diversipierre détient, via sa filiale Diversipierre DVP1:

- 17,1 % du capital de la SAS Issy Bords de Seine II, acquis le 17 décembre 2014 dans le cadre d'un investissement immobilier. Cette société a opté, à compter de l'exercice 2015, pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.
- 99,9 % du capital de la SCI DVP Hoche, acquise le 22 décembre 2016 dans le cadre d'un investissement immobilier.
- 100 % du capital de la GmbH DIVERSIPIERRE GERMANY, acquise le 13 juillet 2016 dans le cadre d'un investissement immobilier en Allemagne. DIVERSIPIERRE GERMANY a acquis, le 22 décembre 2017, un tiers du capital de la GmbH Horizon Development et détient 100 % du capital de ses filiales les GmbH DVP Munich Hotel, DVP Germany Assets, DVP Deichor, ID Cologne A1, ID Cologne A2, et DVP German Resi, toutes six 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 FREYPROP⁴ 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.
- 9,2 % du capital du fonds immobilier OREP#1 dans lequel l'OPCI a effectué un premier investissement en janvier 2020.
- 100 % du capital de SL ROMCU, acquise le 2 novembre 2021 dans le cadre d'un investissement immobilier. SL ROMCU a acquis, le 15 décembre 2021 100 % du capital de la SLU DVP TANGER dans le cadre d'un investissement immobilier.

¹ Phoenix , étant un véhicule régulé par les autorités italiennes, la société de gestion est BNP Paribas REIM Italy.

² Concepto, étant un véhicule régulé par les autorités italiennes, la société de gestion est BNP Paribas REIM Italy.

³ PowerHouse Habitat a pour société de gestion SCAPRIM.

⁴ FREYPROP a pour société de gestion FREY.

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

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

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Au cours de l'exercice 2021, la SPPICAV a émis un total de 1 972 093,239 actions et a effectué des rachats pour un total de 178 811,358 actions. En conséquence, au 31 décembre 2021, le capital de BNP Paribas Diversipierre se répartit en 20 243 004,889 actions.

	Nombre de titres émis	Nombre de titres rachetés	Titres en circulation après établissement de la valeur liquidative	Valeur liquidative (€)	Actif net réévalué (€)
20/01/2014	10 000,0000	-	10 000,0000	100,00	1 000 000,00
31/12/2014	1 058 427,5750	232,0890	1 058 195,4860	100,71	106 576 191,52
31/12/2015	443 803,5630	547,0620	1 501 451,9870	107,18	160 928 744,30
31/12/2016	4 671 608,2620	4 078,1250	6 168 982,1240	111,34	686 854 781,85
31/12/2017	3 243 547,0150	15 859,5410	9 396 669,5980	117,68	1 106 080 611,16
31/12/2018	2 320 929,5590	38 242,3040	11 679 356,8530	117,61	1 373 649 758,70
31/12/2019	4 060 302,6800	48 074,2800	15 691 585,2530	126,59	1 986 472 465,22
31/12/2020	2 848 618,865	90 481,11	18 449 723,008	123,31	2 275 086 299,27
31/12/2021	1 972 093,239	178 811,358	20 243 004,889	125,67	2 544 126 427,15

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 65 % 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 29 % de son actif dans des actions de sociétés foncières cotées négociées sur les Bourses Européennes et pouvant être libellées dans d'autres devises que l'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...) 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 négociées sur les Bourses Européennes et pouvant être libellées dans d'autres devises que l'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 « amélioration de note » qui vise à conserver en permanence une notation ESG moyenne du portefeuille supérieure à celle de son indicateur de référence après élimination d'au moins 20 % des valeurs les moins bien notés de cet indicateur.

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 extrafinancière 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.
- Risque de change: dans le strict cadre de la gestion des titres de sociétés foncières cotées, l'OPCI pourra être amené à détenir des titres libellés dans d'autres devises que l'euro. Les activités de l'OPCI dans le strict cadre de la gestion des titres de sociétés foncières peuvent donc être soumises à des risques de volatilité de taux de change généraux.
- 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 selon la réglementation PRIIPS, 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.



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 2021, BNP Paribas Diversipierre a poursuivi le développement de son patrimoine en investissant près de 170 M€ en actif immobiliers.

ACTIFS IMMOBILIERS -

ACOUISITIONS

En 2021, BNP Paribas Diversipierre a réalisé 3 acquisitions pour un volume total d'investissement de près de 130 M€.

Le 29 juin 2021, l'OPCI a finalisé l'acquisition de l'ensemble immobilier ID Cologne, composé de 2 immeubles de bureaux neufs à Cologne en Allemagne, au terme de la construction des bâtiments. L'opération et ses conditions financières avaient été sécurisées au 1er semestre 2019 pour un prix d'acquisition de l'ordre de 160 M€ (à 100 %), l'opération ayant été réalisée en partenariat avec des investisseurs institutionnels et BNP Paribas Diversipierre détenant près de 45 % de l'ensemble. L'ensemble, désormais loué à 100 % a été valorisé au moment de l'acquisition définitive en juin 2021 à une valeur près de 16 % supérieure à son prix d'acquisition, permettant de cristalliser l'évolution du marché allemand ainsi que le développement de la zone où se trouvent les actifs.



ID Cologne - Cologne - Allemagne

 Le 30 juillet 2021, l'OPCI a acquis l'immeuble Bodio H, adjacent à l'actif Bodio Center (acquis en 2020), situé à Milan en Italie. L'actif, vacant à son acquistion, est intégré à l'ensemble du centre et profitera des dynamiques de commercialisation ainsi que du plan de rénovation de l'actif ainsi que du plan plus large de rédeveloppement urbain du secteur dans le cadre de la réception des Jeux Olympiques d'hiver en 2026, et qui renforcera l'attractivité du quartier.



 Le 15 décembre, l'OPCI a finalisé l'acquisition de l'immeuble de bureaux « Tanger » de 7 200 m² situé à Barcelone en Espagne. Intégralement restructuré en 2018 et situé dans le quartier prisé du District 22@, l'immeuble est intégralement loué Hewlett-Packard avec un bail long-terme, et offre de hautes performances environnementales, saluées par le label LEED Platinium.



Tanger - Barcelone - Espagne

Par ailleurs, au cours du mois de décembre 2021, votre OPCI a signé une promesse d'acquisition portant sur un ensemble de 6 immeubles résidentiels situés à Hambourg en Allemagne, au sein du quartier familial « Bergedorf ». Les 155 appartements sont entièrement loués depuis leur construction en 2010. L'acquisition a depuis été finalisée lors du mois de janvier 2022.

PRISE DE PARTICIPATIONS

En 2021, BNP Paribas Diversipierre a renforcé sa participation à hauteur de 19 M€ dans deux véhicules immobiliers.

- Dans le véhicule OREP#1, géré par la société de gestion OSAE Partners, pour lequel BNP Paribas Diversipierre avait acté une prise de participation pour un montant total de 20 M€ en 2019. 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. En 2021, 7,4 M€ ont été appelés pour un montant total appelé en fin d'année de 15,3 M€.
- Dans le fonds résidentiel Powerhouse Habitat géré par la société de gestion Scaprim, pour lequel BNP Paribas Diversipierre avait investi 50 M€ en 2017. Le fonds Powerhouse Habitat ayant sécurisé l'acquisition d'un portefeuille résidentiel composé d'actifs de qualité situés en zones tendues en Île-de-France (Paris, 1ère et 2ème couronne), votre OPCI a participé à une augmentation de capital à hauteur de 11,9 M€ afin de financer l'acquisition.

CESSION

 Le 9 décembre 2021, l'OPCI a finalisé la vente de l'immeuble de bureaux « Ilot Jallais », situé à Nantes en France. Cet immeuble moderne acquis et livré en 2016, bénéficie du label BREEAM « Very Good ». Il développe une surface totale de plus de 9 000 m² et bénéficie d'une localisation attractive, face à la gare TGV, dans la zone Euronantes. La vente a permis de cristalliser un très bon niveau de TRI avec 13,5 % pour cette opération.



ÉVÉNEMENTS LOCATIFS

Les tableaux ci-dessous synthétisent les principaux mouvements d'entrées et de départs sur l'année 2021.

	Immeuble	Surface	Loyers contractuels (K€)	Effet du bail	Durée (années)	Franchise	Commentaires
	Karré	574 m ²	115,6 K€	01/12/2021	6/9	12 mois	Nouveau Bail
	Axéo	132 m²	39,3 K€	01/01/2021	1,5/3/6/9	4 mois	Nouveau Bail
	Carat 2	106 m²	46,3 K€	01/01/2021	6/9	-	Nouveau Bail
NTRÉES	Vivienne	77 m²	30,6 K€	23/04/2021	5	-	Nouveau Bail
2	Vivienne	45 m²	16,0 K€	20/12/2021	1	-	Nouveau Bail
M N	Héron Park	10 358 m²	950,2 K€	01/01/2021	3/6/9	-	Renouvellement
	The Hype	199 m²	36,8 K€	01/11/2021	3/6/9	6 mois	Nouveau Bail
	Deichtor Office Center	1 962 m²	730,9 K€	01/07/2021	10	4 mois	Nouveau Bail
	Deichtor Office Center	472 m²	146,0 K€	17/09/2021	5	4 mois	Nouveau Bail
	Deichtor Office Center	453 m²	171,6 K€	01/07/2021	8	-	Extension
	Bodio	1 015 m²	281,3 K€	07/08/2021	7/13	-	Nouveau Bail
	Immeuble	Surface	Loyers contractuels (K€)	Date de départ			Commentaires
DÉPARTS	Leroux	1 951 m²	1 401,9 K€	21/04/2021	•	négociations avancé	Liquidation judiciaire, es avec un potentiel repreneur
ÉP/	Carat 2	1 290 m²	391,4 K€	30/09/2021			Liquidation judiciaire
	Deichtor	520 m²	148,0 K€	15/06/2021			Départ
	Héron Park	905 m²	151,0 K€	15/10/2021			Départ
	Le Sextant	326 m²	99,2 K€	31/03/2021			Libération partielle

Source: BNP Paribas REIM France.

ACTIFS FINANCIERS À SOUS-JACENT IMMOBILIER

Au cours de l'année 2021 BNP Paribas Diversipierre n'a pas procédé à de nouveaux investissements en faveur de son portefeuille de titres financiers à sous-jacent immobilier (actions foncières et obligations foncières). À la fin 2021, la valorisation du portefeuille des titres financiers atteint environ 760 M€.

En 2021, l'événement majeur de gestion a été l'ouverture de l'univers d'investissement du portefeuille d'actions de foncières, auparavant limité aux foncières composant l'indice EPRA Eurozone (43 valeurs) et dont le siège était situé au sein de l'Union européenne, vers un univers composé des foncières composant l'indice EPRA Europe (106 valeurs), et donc non limité à la zone euro.

Profitant ainsi de cet univers d'investissement plus large, l'OPCI a ainsi ajusté son portefeuille en procédant à des cessions puis réinvestissements au cours du mois de décembre 2021, et compte désormais 28 valeurs investies contre environ 15 en moyenne les années passées.

Cet ajustement a pour but :

• De réduire la volatilité du portefeuille et de l'OPCI notamment grâce à une meilleure dispersion,

· De renforcer sa diversification, en étant investi sur de nouveaux secteurs exclus de son précédent univers d'investissement, avec des foncières de résidences étudiantes, de « self-storage » ou encore des foncières d'utilité sociale.

Ainsi, au 31 décembre 2021 près de 57 % des titres d'actions de foncières détenus par BNP Paribas Diversipierre sont libellés en euro, tandis que les autres titres sont libellés en Livre Britannique (25 %), Couronne Suédoise (15 %) et Franc Suisse (3 %).

Du fait des évolutions de valorisation des portefeuilles détenus. l'exposition en actifs financiers se répartit, à fin d'année 2021, entre 51 % d'actifs obligataires et 49 % 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 2021 est détaillée dans la partie « Situation patrimoniale à fin 2021 », présentée ci-après.

SITUATION PATRIMONIALE À FIN 2021

RÉPARTITION DES ACTIES DU GROUPE -

Compte-tenu des investissements immobiliers réalisés au cours de l'année 2021, le ratio immobilier « physique » est de 60 % à fin d'année 2021, contre 57 % à fin 2020, tandis que la part de liquidités présentes dans le fonds s'élève à 10 %.

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	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021
Immobilier physique net de dette	57 %	62 %	60 %
Immobilier coté	15 %	15 %	15 %
Obligations foncières ⁵	15 %	14 %	15 %
Autres actifs financiers non immobiliers	0 %	0 %	0 %
Liquidités & Autres Actifs / Passifs circulants	13 %	9 %	10 %
Actif net total de BNP Paribas Diversipierre (en €)	2 275 086 299	2 433 272 261	2 544 126 427
Ratio immobilier réglementaire (défini par le L.214-37 et L.214-36 du COMOFI)	63,51 %	65,01 %	65,45 %
Ratio de liquidité réglementaire (défini par le L.214-37 et R.214-100 du COMOFI)	6,35 %	7,91 %	8,79 %

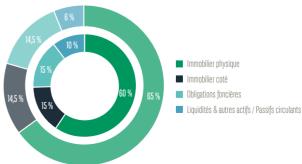
Source · RNP Parihas RFIM France

Au 31 décembre 2021 et suite aux investissements en immobilier et en titres financiers réalisés au cours de l'année ainsi qu'aux évolutions de valeurs des actifs, 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 2021, 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 : 31/12/2021



⁵ Obligations foncières excluant les obligations considérées liquides (qui sont inclues dans les liquidités).

ACTIFS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier physique de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est constitué de 31 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 ⁶	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 %
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 St-Jean Belcier Îlot 8.3 - Bordeaux	Nlle Aquitaine	Bureaux	10 500	100 %
51-53, bld Haussmann	75009	51-53, boulevard Haussmann - Paris	Île-de-France	Bureaux/Commerces	3 393	100 %
OREP#16	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 %
Haus Am Platz (ID Cologne A1)	51063	Am Kabellager, 5, 7, 9 - Cologne	Allemagne	Bureaux	21 222	44,6 %
Patiohaus (ID Cologne A2)	51063	Am Kabellager, 11, 13 - Cologne	Allemagne	Bureaux	13 312	44,6 %
Irlande						
The One	Dublin 2	Grand Canal Street - Dublin	Irlande	Bureaux	4 345	100 %
Italie						
Via Tortona	20145	Via Tortona, 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	100 %
Portugal						
Albufeira Shopping Center	8200	Albufeira - Faro	Portugal	Commerces	58 350	30 %
Espagne						
Tanger	08018	Carrer de Tànger, 66 - Barcelona	Espagne	Bureaux	7 211	100 %

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.

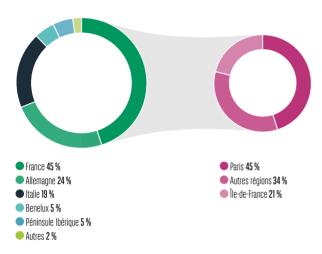
⁶ PowerHouse et OREP#1 sont des participations non contrôlées.



Les deux graphiques ci-après présentent la répartition du patrimoine⁷ par :

- Zone géographique (calculs réalisés en valeur vénale hors droits au 31 décembre 2021).
- Classes d'actifs immobiliers (calculs réalisés en valeur vénale hors droits au 31 décembre 2021, sur la base de l'usage principal de chaque actif détenu).

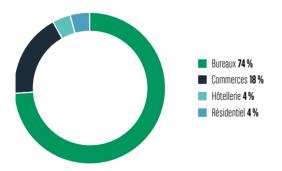
RÉPARTITION DE LA VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER Par secteur géographique au 31/12/2021



Conformément à la stratégie de poursuite de l'européanisation du patrimoine immobilier au cours de l'année 2021, les actifs immeubles situés hors de France représentent désormais 55 % de la valeur du patrimoine à fin 2021, contre 51 % 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 31/12/2021



Compte tenu des acquisitions immobilières réalisées en 2021 (100 % de bureaux), la répartition de la valeur du patrimoine par typologie au 31/12/2021 est proche de celle présentée au 31/12/2020.

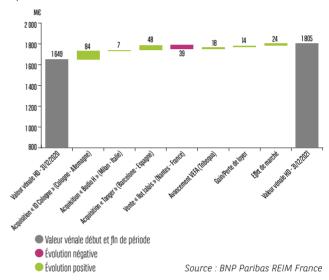
DISPERSION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



N.B. Les participations non-contrôlées PowerHouse et OREP#1 ne sont pas présentes 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 156 M€, passant de 1 649 M€ à 1 805 M€ hors droits au 31 décembre 2021.



PRINCIPALES VARIATIONS ET FACTEURS

De l'impact des acquisitions, avancement des VEFAs ainsi que des travaux de restructuration :

- Acquisition des deux immeubles de bureaux « ID Cologne » à Cologne, en Allemagne (+84 M€ HD);
- Acquisition de l'immeuble de bureaux « Bodio H » à Milan, en Italie (+7 M€ HD);
- Acquisition de l'ensemble de bureaux « Tanger » à Barcelone, en Italie (+48 M \in HD) ;
- Vente de l'immeuble de bureaux « Ilot Jallais » à Nantes (-39 M€ HD);
- Avancement de la construction de l'actif précédemment acquis en VEFA « Tribequa », à Bordeaux (+18 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 progression de la valeur de 38 M€, à périmètre constant, générée par :

- Une augmentation du loyer global des actifs du patrimoine à périmètre constant (+14 M€ HD);
- La progression de la valeur des actifs, en lien avec la reprise économique suite aux baisses connues en 2020 à périmètre constant (+24 M€ HD).

⁷ Les participations non-contrôlées dans PowerHouse et OREP#1 sont incluses dans les graphiques, valorisées sur la base de leur ANR et du compte courant accordé par l'OPCI dans le cas de PowerHouse.

⁸ Hors prise en compte de PowerHouse et OREP#1, s'agissant de participations non-contrôlées.

TAUX D'OCCUPATION ET PRINCIPALES ÉCHÉANCES LOCATIVES

TAUX D'OCCUPATION ET DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation financier de l'ensemble des actifs immobiliers de BNP Paribas Diversipierre est de **87,8 %**, contre 87,7 % un an plus tôt.

En excluant du calcul l'actif situé au « 51-53 Bld Haussmann », Paris $9^{\text{ème}}$ vacant en raison d'une restructuration lourde en cours, le taux d'occupation financier des immeubles du patrimoine de BNP Paribas Diversipierre ressort à 95 %.

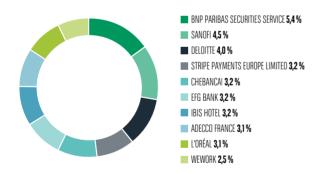
Au 31 décembre 2021, la vacance financière du portefeuille immobilier est principalement concentrée :

- Sur l'immeuble « 51-53 Bld Haussmann », représentant 63 % de la vacance financière;
- Sur l'immeuble « 4-6 Leroux » représentant 13 % de la vacance financière :
- Sur l'ensemble « Bodio Center » représentant 7 % de la vacance financière;
- Sur l'immeuble « Héron Parc » représentant 3 % de la vacance financière;
- Sur l'immeuble « Deichtor Office Center » représentant 3 % de la vacance financière;
- Sur l'immeuble « Vivienne» représentant 2 % de la vacance financière.

DURÉE MOYENNE, PRINCIPAUX LOCATAIRES ET ÉCHÉANCES

Au 31 décembre 2021, la durée moyenne résiduelle **ferme** des baux conclus par BNP Paribas Diversipierre sur son patrimoine s'élève à **4,6 années**, contre 4,4 années un an plus tôt ; pour une durée résiduelle moyenne totale de ces mêmes baux de 7,0 années.

Les 10 principaux locataires de BNP Paribas Diversipierre¹⁰ sont représentés dans le graphique ci-dessous :



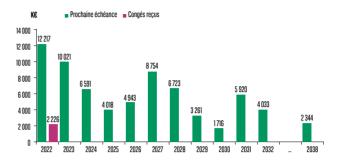
Les 10 locataires les plus importants représentent environ 35 % des loyers totaux du fonds, contre 37 % en fin d'année passée, tandis qu'aucun locataire ne représente plus de 5,5 % du total des loyers, illustrant la bonne dispersion des revenus locatifs des immeubles du portefeuille.

Il est précisé que l'immeuble « Tribequa » étant en cours de construction, la livraison étant prévue pour le premier semestre 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 baux¹¹. 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 à des surfaces libérées par des locataires présents dans les actifs « Carat 2 » à Châtillon, et « Bodio Center » à Milan en Italie. Il est à noter qu'il ne s'agit pas de départs de l'ensemble des surfaces louées, uniquement des libérations partielles. Les congés indiqués ci-dessus représentent ainsi la différence de loyer entre les anciennes surfaces et les nouvelles surfaces. Les locataires concernés se réengageant par ailleurs sur des durées fermes sur les nouvelles surfaces.



⁹ et ¹⁰ À l'exclusion des participations non contrôlées de Powerhouse et d'OREP#1.

¹¹ 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 aestion.

ACTIFS FINANCIERS

Au 31 décembre 2021, les actifs financiers de BNP Paribas Diversipierre représentaient 29 % de l'actif net (hors obligations considérées comme liquides et obligations souveraines), pour une valeur totale de 753,7 M€ (hors obligations souveraines uniquement). Cette allocation est composée pour 51 % par le portfeuille obligataire et 49% par le portfeuille d'actions foncières.

État du patrimoine	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	339 396 075,81	369 787 416,94	367 958 960,34
Obligations foncières ¹²	389 405 555,43	388 129 915,96	385 776 006,90
Total	728 801 631,24	757 917 332,90	753 734 967,24
Source : BNP Paribas REIM France			
Composition de l'actif net total de BNP Paribas Diversipierre	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	14,9 %	15,2 %	14,5 %
Obligations foncières ¹³	14,8 %	14,0 %	14,1 %
Soit en % de l'actif net total	29,7 %	29,2 %	28,6 %

Source: BNP Paribas REIM France

ACTIONS DE SOCIÉTÉS FONCIÈRES COTÉES

La performance brute du portefeuille d'actions de foncières (constitué de 28 valeurs à fin 2021) détenues par l'OPCI sur l'année 2021. s'élève à +9.05 %.

Au cours du mois de décembre 2021, l'univers d'investissement du portefeuille actions de foncières a évolué vers un univers de foncières Européennes, et n'est donc plus seulement limité aux foncières de la zone euro. Ce changement a permis d'augmenter sensiblement le nombre de foncières éligibles au portefeuille, permettant à l'OPCI de réduire mécaniquement sa volatilité tout en renforcant sa diversification en bénéficiant de nouvelles typologies de foncières.

Les valeurs investies par BNP Paribas Diversipierre sont donc désormais sélectionnées au sein de l'indice FTSE EPRA NAREIT Europe (25 % UK Capped) qui regroupe 106 des principales valeurs de sociétés foncières cotées en Europe. Les termes de « souspondération » 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) » (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 2021.

TOP 5 DES FONCIÈRES COMPOSANT L'ALLOCATION « ACTIONS » DE BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (en % de la valeur du portefeuille)

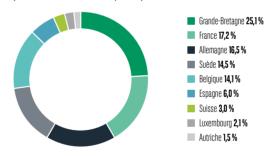


Source : BNP Paribas REIM France

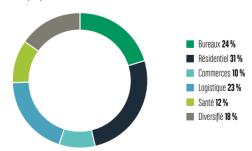
Le poids de ces 5 foncières par rapport à la valorisation globale du portefeuille est de 33 % au 31 décembre 2021, contre 49 % au 31 décembre 2020, cette meilleure dispersion de l'exposition ayant été rendue possible grâce à l'ouverture de l'univers d'investissement.

La répartition de la valorisation globale du patrimoine selon la spécialité des foncières (bureau, commerces, etc..) est également plus homogène et équilibrée au 31 décembre 2021, les foncières spécialisées en logistique et en santé représentant désormais près de 35 % de la valorisation totale, contre 10 % au 31 décembre 2020.

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



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE DE TITRES DE FONCIÈRES PAR TYPOLOGIE au 31/12/2021



Par ailleurs, les foncières du Royaume-Uni sont désormais les plus représentées au sein du portefeuille d'actions de foncières, avec une valorisation de près de 25 % de la valeur du portefeuille, tandis que les foncières françaises comptent désormais pour 17 % du portefeuille contre 24 % à fin 2020.

¹² Obligations incluant les obligations considérées comme liquides, soit les obligations dont la maturité est inférieure à 397 jours mais excluant les obligations souveraines.

¹³ Ratio excluant les obligations considérées comme liquides ainsi que les obligations souveraines.

COMMENTAIRE DE GESTION DES ACTIONS FONCIÈRES

« Globalement, le marché immobilier coté de la zone euro a progressé en 2021, même si le secteur a sous-performé les marchés généralistes, et ont évolué toute l'année au gré des évolutions de la pandémie (reconfinement/déconfinement), ainsi que de la remontée des taux longs et des anticipations inflationnistes.

Ces deux facteurs ont conduit à une forte volatilité du secteur et à des performances très contrastées selon les différents soussegments:

- Très forte surperformance des sociétés de logistique, bénéficiant du développement exponentiel des ventes par internet;
- Très forte surperformance des sociétés de stockage, bénéficiant à la fois de la réorganisation des habitats dans le cadre du travail à domicile et de l'essor de l'entrepreneuriat pendant le Covid-19 (demande de petites surfaces d'entreposage);
- Surperformance des valeurs de commerce grâce à la réouverture progressive des magasins et surtout au rallye « value » de fin d'année;
- Sous-performance des valeurs du résidentiel allemand, de par leur profil très défensif et de craintes grandissantes du durcissement de la règlementation concernant la fixation des loyers.

Le secteur a été très actif en terme de fusions-acquisitions, l'opération la plus importante ayant été le rachat de Deutsche Wohnen par Vonovia (transaction de plus de 21 milliards d'euros), mais nous pouvons également citer le rachat d'Alstria (bureaux) en Allemagne par Brookfield, rachat qui explique l'essentiel de la surperformance du segment des bureaux en 2021.

Le portefeuille a très largement surperformé son indice de référence en 2021 grâce à la sélection de titres :

- En Allemagne, il a particulièrement bénéficié du fort rebond de deux titres surpondérés (Alstria et Deutsche Wohnen) béféiciant des opérations de fusion précédemment citées;
- Le portefeuille a bénéficié de la sous-performance d'Adler et de Deutsche Euroshop, deux titres non détenus;
- Le portefeuille a bénéficié de son exposition aux secteurs dits « alternatifs » comme la logistique avec Warehouses de Pauw (Belgique) ou la santé avec Aedifica (Belgique).

Tous ces éléments ont permis de plus que largement compenser la contreperformance des acteurs de bureaux en France comme Gecina ou Icade (aussi pénalisé par le report de l'introduction en bourse de sa filiale Santé), de même que celle de Vonovia et LEG immobilien en Allemagne. Il faut aussi noter l'impact défavorable de valeurs non détenues en portefeuille comme Kojamo (résidentiel) en Finlande, Montea (logistique) en Belgique ou Eurocommercial (commerce) aux Pays-Bas.

Par ailleurs, le score ESG du portefeuille est de 65,8/100 contre 59,3/100 pour son indice de référence¹⁴. 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. »

Anne Froideval - BNP Paribas Asset Management Gérant de l'allocation actions de BNP Paribas Diversipierre

OBLIGATIONS FONCIÈRES

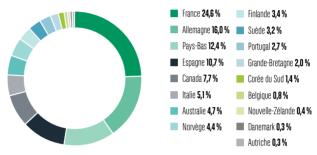
La performance brute du portefeuille d'obligations foncières (consitué de 159 valeurs à fin d'année) détenues par l'OPCI sur l'année 2021, s'élève à -2,26 %. Par ailleurs, l'allocation est composée principalement d'obligations ayant des maturités supérieures à 3 ans.

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.

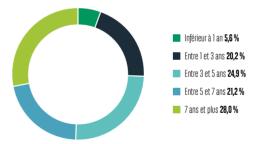
VENTILATION DES OBLIGATIONS FONCIÈRES PAR PAYS

(en % de la valeur de la poche)



Source : BNP Paribas REIM France

VENTILATION DES OBLIGATIONS FONCIÈRES PAR MATURITÉ



Source : BNP Paribas REIM France

¹⁴ L'indice EPRA Eurozone capé.

COMMENTAIRE DE GESTION DES OBLIGATIONS FONCIÈRES

« 2021 marque un changement notable du contexte économique mondial, illustré par la hausse des taux longs : l'OAT 10 ans français a augmenté de près de 53 point de bases en 2021, tandis que Bund allemand affiche une progression de 39 points de base par rapport à fin 2020.

Le contexte d'inflation élevée a en effet poussé les différentes banques centrales à ajuster leur politique accommodante en place depuis plusieurs années et maintenant les taux d'intérêts à des niveaux historiquement bas, et même négatifs. Cette hausse de l'inflation est causée principalement par 3 facteurs :

- La réouverture rapide des économies à la suite de la pandémie et l'accélération ou le rattrapage de la consommation;
- Les difficultés d'approvisionnements (comme les semiconducteurs par exemple), ayant un impact selon le principe de l'offre et de la demande;
- La hausse des prix de l'énergie (pétrole, gaz, électricité) en raison notamment d'explications environnementales.

Contrairement à la FED (Réserve Fédérale des États-Unis), la BCE (Banque Centrale Européenne) a conservé l'hypothèse du caractère temporaire de l'accélération de l'inflation, bien que l'incertitude soit « exceptionnellement élevée » et surveille de près l'évolution des salaires.

Ainsi, afin de limiter la décorrélation du niveau des taux d'intérêts dans ce contexte « inflationniste », les banques centrales ont décidé d'ajuster leur politique, avec notamment l'annonce suite à la réunion de politique monétaire du 16 décembre 2022 de la réduction du programme d'achats de titres réalisés par la BCE à partir de 2022, cette anticipation ayant donc eue un impact sur les taux d'intérêts dès 2021.

La performance 2021 du portefeuille d'obligations foncières a donc pâtie de cette évolution, puisque la valorisation de ces actifs est sensible à l'évolution des taux d'intérêts. Les nouvelles émissions d'obligations foncières sont restées à des niveaux historiquement bas en 2021, bien en deçà du volume des remboursements. En conséquence, le marché des obligations sécurisées s'est contracté, tout comme l'année 2020. L'offre nette négative et les achats de la BCE ont créé un solide soutien en terme de valorisation, surtout durant la première partie de l'année.

Nous nous attendons à ce que le segment des obligations foncières et sécurisées durables se développe dans les années à venir, de nouvelles émissions devraient être soutenues par la clarté apportée par la nouvelle taxonomie de l'Union européenne.

Par ailleurs, le score ESG du portefeuille est de 63,6/100 contre 58,9/100 pour son indice de référence. »

Peter Benschop – 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 42 % 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 (76 % 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.

LIOUIDITÉS

Les liquidités détenues directement par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre au 31 décembre 2021 s'élèvent à 223 583 542,97 € soit 8,79 % de l'actif net.

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Instruments financiers à caractère liquide	34 615 849,53	54 973 198,30
Obligations souveraines ou de maturité < 397 jours	28 843 183,60	54 973 198,30
Instruments monétaires	-	-
Bons du trésor	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	5 772 665,93	-
Liquidités	188 967 693,44	154 452 581,88
Dépôts à vue / avoirs bancaires	182 841 823,52	152 217 410,18
Dépôts à terme	-	-
Créances locataires et autres créances d'exploitation	6 125 869,92	2 235 171,70
Ratio de liquidité réglementaire (défini par le L.214-37 et R.214-100 du COMOFI)	8,79 %	6,35 %

Source: BNP Paribas REIM France



ENDETTEMENT ET LEVIERS

Au cours du mois de juillet 2021, votre OPCI a signé une nouvelle facilité de crédit revolving avec la Banque Européenne du Crédit Mutuelle pour une durée de 3 ans à des conditions financières attractives, permettant une plus grande flexibilité dans la gestion de ses liquidités, notamment lors des acquisitions à venir.

Le 30 juin 2021, BNP Paribas Diversipierre a mis en place un nouveau financement bancaire hypothécaire dans le cadre de l'acquisition de l'actif « ID Cologne » situé à Cologne en Allemagne, un actif que BNP Paribas Diversipierre détient indirectement à hauteur de 45 %.

Ce nouveau financement, réalisé avec Münchener Hypothekenbank, possède les caractéristiques suivantes :

- Montant: 65,2 M€ soit un LTV de 40 % (à 100 %);
- Maturité de 10 ans :
- Remboursement intégralement à l'issue de la durée du prêt ;
- · Taux d'intérêt fixe de 1,08 %.

Au 31 décembre 2021, le coût moyen des financements hypothécaires long terme ressort à 1,24 %, contre 1,26 % en 2020.

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

- · Des dettes bancaires existantes dans les différentes filiales de l'OPCI, au prorata du pourcentage de détention de BNP Paribas Diversipierre;
- Du nouveau financement hypothécaire mis en place en 2021.

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Endettement total	345 055 555	373 428 614
Encours de dette bancaire long terme	294 979 374	266 366 687
EPL	53 332 828	53 891 287
Horizon	21 748 061	21 668 436
DVP Heron	56 075 133	56 075 133
Diversipierre Munich Hotels	22 500 000	22 500 000
DVP Deichtor	80 750 000	80 750 000
DVP Hoche	31 507 192	31 481 831
ID Cologne A1	17 832 000	-
ID Cologne A2	11 234 160	-
Encours de dette bancaire court terme	50 026 181	107 061 927
BNP Paribas Diversipierre	50 026 181	107 061 927
Nominal des instruments de couverture de taux	-	-
Soit taux de couverture de la dette variable (%)	-	-
Valeur vénale des actifs immobiliers hors droits et frais¹	1 884 084 423	1 705 379 857
Soit Ratio Loan-to-Value (y compris ICNE)² (%)	18,3 %	25,0 %
Levier calculé suivant la méthode de l'engagement³ (%)	114 %	119 %
Levier calculé suivant la méthode brute⁴ (%)	102 %	107 %

¹ Valorisation des participations non-contrôlées à l'ANR, hors prise en compte d'un éventuel compte-courant d'associé.

Source: BNP Paribas RFIM 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 2021, les niveaux de leviers AIFM de BNP Paribas Diversipierre s'élèvent respectivement à 102 % selon la méthode brute et à 114 % 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.

RISOUE 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.

² 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 à partir de 2020.

³ et ⁴ Tels que définis par la Directive 2011.61.UE «AIFM», exprimés en pourcentage de l'actif net.

ASPECTS FINANCIERS

VALEUR LIQUIDATIVE DE LA SPICCAV

La valeur liquidative de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre s'établit, au 31 décembre 2021, à 125,67 € par action.

Son évolution depuis le 31 décembre 2020 tient compte :

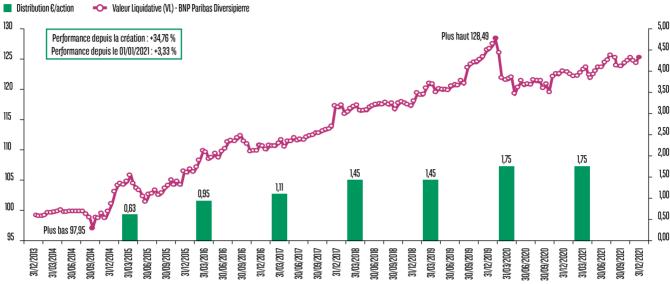
- De la variation de la valeur du patrimoine immobilier à périmètre constant :
- De la variation de valeur des actifs acquis en 2021 par rapport à leur prix d'acquisition;
- De la variation de valeur des produits financiers détenus

(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 HISTORIOUE

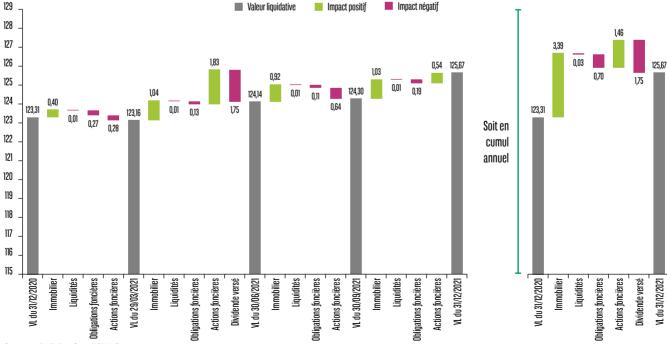


Source: BNP Paribas REIM France

BNP Paribas Diversipierre a distribué un dividende 2021 de 1,75 €/action en avril 2021 (conformément à la décision de l'assemblée générale du 23 avril 2021). La performance¹⁵ de l'OPCI s'établit donc, dividende inclus, à +3,33 % sur l'exercice 2021 et à +4,25 % sur les 7 dernières années, soit depuis la création du véhicule.

RATIONALISATION DE L'ÉVOLUTION DE LA VL ANNUELLE SUR L'ANNÉE 2021

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

¹⁵ Performance = <u>Valeur Liquidative Fin de période + Dividendes versés sur la période</u> -1 Valeur liquidative début de période

FACTEURS EXPLICATIFS DE LA PERFORMANCE

- Le patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre a contribué positivement à la performance au cours de l'année 2021, avec un impact de +3,39 € par action. Malgré un contexte de crise sanitaire encore d'actualité, notamment au premier semestre, la performance du patrimoine immobilier physique a été régulière et résiliente chaque trimestre.
- Les actions de foncières présentent une contribution annnuelle positive de +1,46 € par action sur l'année 2021, accompagnant la reprise économique sur les marchés actions comme pour l'ensemble des autres secteurs. On peut en revanche noter que la contribution au sein de chaque trimestre a été assez hétérogène, en raison de l'évolution de la crise sanitaire.
- Les obligations de foncières ont contribué négativement à la performance en 2021 avec un impact de -0,70 € par action, principalement en raison de l'ajustement de la politique des différentes banques centrales et de l'anticipation par le marché d'une probable remontée des taux, bien que celle-ci devrait être progressive sur le long terme et très encadrée.
- Enfin, le versement du dividende survenu en avril 2021 (conformément à la décision de l'assemblée générale du 23 avril 2021) 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	31/12/2021	31/12/2020
Honoraires de dépositaire	571 761	566 507
Honoraires de valorisateur	179 834	181 112
Honoraires de gérance	2 743 8970	24 367 206
Total des frais récurrents	28 190 565	25 114 825
% de l'Actif net fin de période	1,11 %	1,10 %
Autres charges de structure	5 095 688	5 349 972
Total des frais de structure	33 286 253	30 464 797
% de l'Actif net fin de période	1,31 %	1,34 %
Total des frais immobiliers	14 188 480	9 496 001
% de l'Actif net fin de période	0,56 %	0,42 %
Commission d'investissement	2 033 399	3 192 177
% du prix des immeubles acquis*	1,38 %	1,00 %
Autres frais d'acquisition	1 114 398	6 182 070
Total des frais d'acquisition	3 147 796	9 375 046
% du prix hors droits des immeubles acquis	2,13 %	2,94 %
Commission d'arbitrage	376 622	327 627
% du prix des immeubles cédés*	0,97 %	1,00 %
Autres frais de cession	1 115 885	-
Total des frais de cession	1 492 507	327 627
% du prix hors droits des immeubles cédés	3,85 %	1,00 %
Actif Net	2 544 126 427	2 275 086 299
Prix des immeubles acquis*	147 643 152	318 527 987
Prix des immeubles cédés *	38 778 088	32 762 735

^{*} Hors droits et (i) en valeur à 100 % pour les VEFA (ii) à hauteur des appels de fonds des participations non-contrôlées.

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, 30 % pour FREYPROP, et 45 % pour ID Cologne A1/A2) (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 2022

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, mais également la diversification de son portefeuille d'immobilier coté avec la sélection de foncières spécialisées sur de nouveaux secteurs (résidences étudiantes, utilité sociale, etc.)

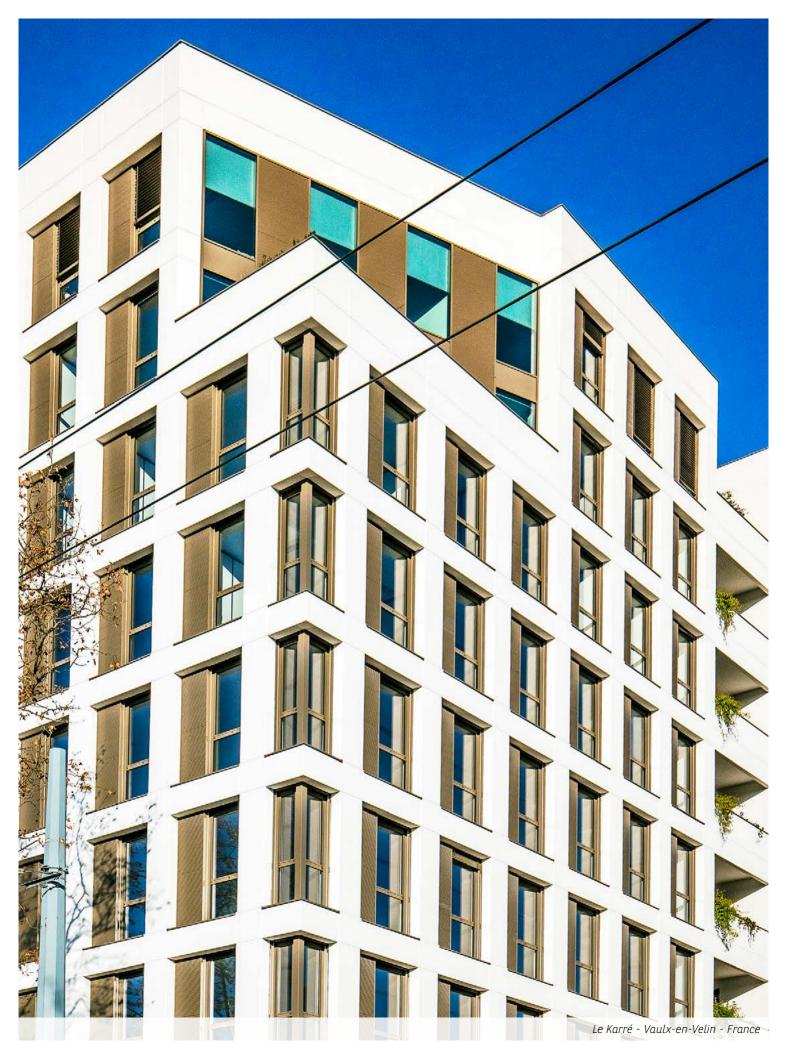
L'année 2022 verra également la finalisation d'un certain nombre d'actions d'Asset Management sur les actifs du patrimoine, offrant des leviers de création de valeur comme sur l'actif emblématique « 51-53 Bld Haussmann » à Paris, dont le plan de travaux de rénovation ambitieux a débuté en janvier 2022.

En 2022, votre OPCI poursuivra le déploiement de sa politique ISR sur l'ensemble des immeubles du patrimoine, dans le but de garantir le caratère durable de la performance du fonds.

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS POST CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces évènements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.





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 déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM);
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à REIM France.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de 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 du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement;
- La responsabilité des opérationnels : le contrôle permanent est intégré 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 de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation;
- La séparation des tâches, notamment entre l'engagement et le 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'un outil informatique;
- L'existence d'un système de contrôle, comprenant le contrôle permanent (dit de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et le contrôle périodique (dit de 3^{ème} niveau – inspection générale de BNP Paribas);

- La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »), dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées 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 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 permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). 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 opérationnelles relatives aux différentes activités;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du 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 REIM France.

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

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 des risques (ou risk manager), 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 responsable des risques de BNP Paribas REIM. Ses principales missions sont les suivantes :
- S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas;
- 2. Assurer 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 « stresstests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stresstests 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 ;
- Rendre 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.

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 2021 de votre 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:
 - La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales;
 - 2. La protection des intérêts des clients ;
- 3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
- 4. L'éthique professionnelle ;
- 5. La lutte contre la corruption ;
- 6. L'intégrité des marchés.

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 en cas de mise à jour significative 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 :

- Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de REIM France;
- Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du directoire et des équipes opérationnelles;
- Rendre 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.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3ème niveau) est réalisé a posteriori par l'inspection générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit 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 notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 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. Comptetenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 13 collaborateurs a été identifiée, en 2021, comme preneurs de risque.

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

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

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

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2021 a représenté 16 269 859 € pour un effectif moyen de 187 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 22 % (15 % en rémunération fixe et 52 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LES COMPTES Annuels 2021

TABLEAU DES VERSEMENTS DE DIVIDENDES EFFECTUÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2021

En euros	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	Total
Dividende par action	-	1,75	-	-	1,75
Distribution totale avant régularisation	-	24 717 962,02	-	-	24 717 962,02
Distribution totale (incluant régularisation)	-	32 522 146,66	-	-	32 522 146,66

Le solde des dividendes 2020 pour un montant de 32 522 146,66 € (y compris les comptes de régularisation), a été distribué au deuxième trimestre 2021.

TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En euros	2021	2020	2019	2018	2017
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	2 408 148 386	2 176 821 674	1 900 178 864	1 318 657 118	1 064 636 298
Nombre d'actions émises	20 243 005	18 449 723	15 691 585	11 679 357	9 396 670
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	-	-	-	-	-
Résultat avant impôt, amortissement et provisions	63 579 408	29 174 536	35 161 990	20 415 819	17 646 927
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Résultat après impôt, amortissements et provisions	63 579 408	29 174 536	35 161 990	20 415 819	17 646 927
Montant des bénéfices distribués ¹	36 842 269	32 287 015	27 460 274	16 935 067	13 625 171
Résultat des opérations réduit à une action					
Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions	3,1408	1,5813	2,2408	1,7480	1,8780
Résultat après impôt, amortissements et provisions	3,1408	1,5813	2,2408	1,7480	1,8780
Dividendes versés par action ¹	1,82	1,75	1,75	1,45	1,45
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	31/12/2021	31/12/2020
Actifs à caractère immobilier¹	2 122 179 580,59	1 852 625 939,97
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ²	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	3,06	2,94
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	556 135 886,11	536 534 289,49
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36-4	367 958 960,34	339 396 075,81
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36-5	358 355 220,75	125 210 900,00
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier³	839 729 510,33	851 484 671,73
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	391 548 672,83	389 405 555,43
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	385 776 006,90	389 405 555,43
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIVG)	5 772 665,93	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Créances locataires	-	-
Autres créances	6 125 869,92	2 235 171,70
Dépôts à vue	182 841 823,52	152 217 410,18
Total de l'actif	2 702 695 946,86	2 396 484 077,28

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 liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés).
 Y compris les biens mobiliers tels que définis à l'article 113-2 du règlement ANC 2016-06 du 14 octobre 2016.
 Comprend les avances en comptes courant et les dépôts et cautionnements versés.

BILAN PASSIF

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres (= actif net)	2 544 126 427,15	2 275 086 299,27
Capital	2 408 148 386,39	2 176 821 673,68
Report des plus-values nettes¹	32 360 212,31	34 712 053,88
Report des résultats nets antérieurs ¹	40 038 420,57	34 378 035,60
Résultat de l'exercice ¹	63 579 407,88	29 174 536,11
Acomptes versés au cours de l'exercice ¹	-	-
Provisions		-
Instruments financiers		-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Dettes	158 569 519,71	121 397 778,01
Dettes envers les établissements de crédit	50 080 205,72	107 061 927,09
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitations	108 489 313,99	14 335 850,92
Total du passif	2 702 695 946,86	2 396 484 077,28

¹ Y compris comptes de régularisation.



COMPTE DE RÉSULTAT

En Euros	31/12/2021	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	32 858 818,58	20 248 470,51
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	30 302 457,85	29 736 383,57
Total I	63 161 276,43	49 984 854,08
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)	63 161 276,43	49 984 854,08
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 841 268,22	2 862 287,17
Autres produits financiers	479 268,35	-
Total III	2 320 536,57	2 862 287,17
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-2 113 508,41	-1 689 211,05
Total IV	-2 113 508,41	-1 689 211,05
Résultat sur opérations financières (III-IV)	207 028,16	1 173 076,12
Autres produits (V)	- -	4 128,94
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-20 007 781,07	-17 701 421,80
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)	43 360 523,52	33 460 637,34
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	34 999 993,14	21 475 724,68
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	627 169,74	1 647 040,98
Total VIII	35 627 162,88	23 122 765,66
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-15 533 509,74	-26 656 212,08
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-2 793 637,45	-2 396 996,04
Total IX	-18 327 147,19	-29 053 208,12
Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX)	17 300 015,69	-5 930 442,46
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	60 660 539,21	27 530 194,88
Comptes de régularisation (X)	2 918 868,67	1 644 341,23
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VIII+VIII-IX+/-X)	63 579 407,88	29 174 536,11



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2021 a été marquée par la poursuite de la pandémie de Covid-19 qui a émergé en 2020 en France et dans le monde et par les restrictions gouvernementales en termes de liberté de circulation et concernant les événements collectifs. Cependant l'économie française et mondiale a retrouvé la croissance et le marché de l'emploi a redémarré fortement grâce aux campagnes de vaccination. Sur le plan locatif, la reprise s'est aussi accélérée avec le retour des salariés dans les bureaux.

DVP EUROPEAN CHANNEL a 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 2021, le montant appelé s'élève à 15 317 958,78 € 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.

Une retenue de prix de 6 000 000 € a été payée le 18 janvier 2021 à FREYPROP conformément à ce qui a été convenu lors du comité de surveillance. Cette participation est détenue par la filiale DVP EUROPEAN CHANNEL à hauteur de 33 %, elle-même détenue par BNP Paribas Diversipierre.

Acquisition de deux sociétés ID Cologne A1 et A2 le 29 juin 2021 qui détiennent chacune un immeuble de bureaux à Cologne. L'opération a été réalisée en partenariat avec Cardif et Archo. Le coût total de cette opération s'élève à 163 834 094,98 €. Les sociétés sont détenues par DVP Germany GmbH à hauteur de 44,58 %, elle-même détenue à 100 % par la SAS Diversipierre DVP1, elle-même détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre. La holding allemande de BNP Paribas Diversipierre, DVP Germany GmbH, détiendra directement les 2 SPVs, tandis que le prêt d'associé accordé à chacune de ces SPVs sera fait par la DVP European Channel.

Création d'un nouveau fond en Italie sous le nom de Phoenix le 8 juin 2021.

Le 8 juin 2021, Bodio 1 a réalisé un apport des 6 immeubles à Phoenix en échange de parts de Phoenix et BNP Paribas Diversipierre a réalisé un apport des parts de Bodio 4 à Phoenix en échange de parts de Phoenix. À la suite de ces opérations, BNP Paribas Diversipierre détient 18,8 % des parts de Pheonix et 100 % des parts de Bodio 1. Bodio 1 détient 81,2 % des parts dans Phoenix et Phoenix détient 100 % des parts de Bodio 4.

Acquisition de l'actif « Bodio H » en date du 30 juillet 2021 pour un montant de 7 000 000 €. Cet actif est déténu par Phoenix, ellemême détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

BNP Paribas Diversipierre a participé a l'augmentation de capital de Phoenix en date du 31 août 2021 d'un montant de 8 000 000 €.

Le 15 décembre 2021, transfert des parts de Phoenix détenues par Bodio 1 à BNP Paribas Diversipierre. Cette opération a été réalisée par une compensation des prix des parts avec une réduction de capital et un remboursement de comptes courant.

BNP Paribas Diversipierre a participé à l'augmentation du capital de PowerHouse le 16 novembre 2021 pour un montant de 11 873 200 €, dans le cadre de l'acquisition d'un fond résidentiel geré par Scaprim.

Création d'une holding espagnole sous le nom de «ROMCU SPV 2021 S.L.» le 18 novembre 2021, détenue par la SAS DVP EUROPEAN CHANNEL, elle-même détenue à 100 % par BNP Paribas

Diversipierre. ROMCU SPV 2021 S.L. s'est portée acquéreur en date du 15 décembre 2021 d'une société détenant un immeuble de bureaux appelé « Tanger 66 » en Espagne à Barcelone et dont le prix d'acquisition est de 47 750 000 €. Cette holding espagnole a pour but d'acheter d'autres actifs dans les mois à venir, et de centraliser un financement bancaire portant sur le futur portefeuille espagnol.

Cession de l'actif ILOT en date du 14 décembre 2021 au prix de 38 778 087,50 €, cet actif étant détenu par la SAS DVP1, elle-même détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

ACQUISITIONS EN COURS AU 31/12/2021

Une promesse de vente a été signée le 15 décembre 2021 en vue de l'acquisition au cours du premier trimestre 2022, d'un ensemble résidentiel en Allemagne à Hambourg pour un volume de 62 500 000 €. L'acquisition se fera par une nouvelle société en Allemagne, DVP German Resi GmbH, détenue à 100 % par DVP Germany GmbH, elle-même détenue à 100 % par la SAS Diversipierre DVP1, elle-même détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

Acquisition d'un lot complémentaire de l'actif Haussmann pour un montant de 36 578 392 € par la SAS DVP HAUSSMANN, elle-même détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

1. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES —

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

- · Prudence;
- · Continuité de l'exploitation, comparabilité, image fidèle ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- · 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 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

Le total du bilan est de 2 702 695 946,86 euros.

Le résultat est un bénéfice net comptable de 63 579 407,88 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 R.214-83 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 détenues 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 Diviersipierre est excempté d'établissement de comptes consolidés, étant consolidée dans les comptes de BNP Paribas SA.

2. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

En euros	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Actif net en début d'exercice	2 275 086 299,27	1 986 472 465,22
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	247 496 516,58	365 103 268,71
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-22 081 572,07	-11 044 997,39
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-3 474 346,20	-450 955,53
Différences de change	-	=
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	27 610 728,41	-65 665 488,39
· Différence d'estimation exercice N	94 696 189,24	67 085 460,83
· Différence d'estimation exercice N-1	-67 085 460,83	-132 750 949,22
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-8 649 591,39	4 278 356,49
· Différence d'estimation exercice N	-3 276 561,29	5 740 105,03
· Différence d'estimation exercice N-1	-5 740 105,03	-1 461 748,54
Distribution de l'exercice précédent ¹	-32 522 146,66	-31 136 544,72
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	60 660 539,21	27 530 194,88
Acomptes versés au cours de l'exercice	••••	
· sur résultat net¹	-	-
· sur cessions d'actifs¹	-	0,00
Autres éléments ²	-	-
Actif net en fin d'exercice	2 544 126 427,15	2 275 086 299,27

¹ Versements au sens des articles L.214-51 et L.214-69.

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 2021

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 31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36-2	2,94	-	-	0,12	3,06
Parts et actions des sociétés art. L.214-36-3	536 534 289,49	23 310 000,00	11 873 200,00	31 038 396,62	556 135 886,11
Total	536 534 292,43	23 310 000,00	11 873 200,00	31 038 396,74	556 135 889,17

Les parts et actions des sociétés ont été estimées en fonction de leur actif net réévalué au 31 décembre 2021. Les parts et actions des sociétés ont été comptabilisées en frais exclus.

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

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Bureaux	422 459 536,07	414 068 584,62
Habitations	63 315 832,77	48 222 011,04
Commerces	70 360 520,34	74 243 696,77



² Néant.

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 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Actions négociées sur un marché réglementé	367 958 960,34	339 396 075,81
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	358 355 220,75	125 210 900,00
Avances en compte courant ¹	839 729 510,33	851 484 671,73
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
Total	1 566 043 691,42	1 316 091 647,54

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	233 837 717,66	28/02/2024
SAS LE MAGELLAN	13 067 733,84	28/02/2024
DVP GERMANY GMBH	14 468 114,32	31/12/2027
DVP MUNICH HOTELS	27 741 532,39	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	20 785 972,40	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	97 846 419,84	06/11/2029
DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	51 639 351,65	03/12/2029
DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	39 510 023,39	13/12/2029
DVP HAUSSMANN	113 824 336,88	27/11/2029
DVP DEICHTOR	56 050 000,00	10/12/2029
Total	827 083 771,46	

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			839 729 510,33	33,01 %
AV CC SAS DVP1	233 837 717,66	EUR	233 837 717,66	-
AV C/C LE MAGELLAN	13 067 733,84	EUR	13 067 733,84	-
AV CC DVP1 GERMANY	14 468 114,32	EUR	14 468 114,32	-
AV CC DVP MUNICH HOTELS	27 741 532,39	EUR	27 741 532,39	-
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	-
AV C/C HORIZON DEVELOPPEMENT	5 908 292,56	EUR	5 908 292,56	-
AV C/C GRAND RUE	20 785 972,40	EUR	20 785 972,40	
AV C/C EPL	32 048 180,00	EUR	32 048 180,00	-

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
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	97 846 419,84	EUR	97 846 419,84	-
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	51 639 351,65	EUR	51 639 351,65	-
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	39 510 023,39	EUR	39 510 023,39	-
AV C/C DVP HAUSSMANN	113 824 336,88	EUR	113 824 336,88	=
AV C/C DVP DEICHTOR	56 050 000,00	EUR	56 050 000,00	-
INTERETS AV CC SAS DVP1	785 209,36	EUR	785 209,36	-
INTERETS AV C/C LE MAGELLAN	44 394,66	EUR	44 394,66	-
INTERETS AV CC DVP1 GERMANY	578 724,54	EUR	578 724,54	-
INTERETS AV CC DVP MUNICH HOTELS	282 705,45	EUR	282 705,45	-
INTERETS AV C/C DVPG ASSETS SENIOR	737 096,14	EUR	737 096,14	-
INTERETS AV C/C DVPG ASSETS JUNIOR	474 904,16	EUR	474 904,16	-
INTERETS AV C/C SARL HERON PARK	194 795,51	EUR	194 795,51	-
INTERETS AV C/C HORIZON DEVELOPPEMENT	59 568,24	EUR	59 568,24	-
INTERETS AV C/C GRAND RUE	88 268,95	EUR	88 268,95	-
INTERETS AV C/C EPL	727 010,72	EUR	727 010,72	-
INTERETS AV C/C HOLDCO POWERHOUSE	774,20	EUR	774,20	-
INTERETS AV C/C DVP GREEN CLOVER Senior	500 874,00	EUR	500 874,00	-
INTERETS AV C/C DVP GREEN CLOVER Junior	552 391,04	EUR	552 391,04	-
INTERETS AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL	185 197,13	EUR	185 197,13	-
INTERETS AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	872 461,27	EUR	872 461,27	-
INTERETS AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	592 112,76	EUR	592 112,76	=
INTERETS AV C/C DVP HAUSSMANN	4 427 193,69	EUR	4 427 193,69	=
INTERETS AV C/C DVP DEICHTOR	1 542 057,05	EUR	1 542 057,05	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L.214-36-4			367 958 960,34	14,46 %
COVIVIO SA	177 020,00	EUR	12 780 844,00	-
VONOVIA SE NA O.N.	704 122,00	EUR	34 149 917,00	-
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	1 442 056,00	EUR	11 896 962,00	-
KLEPIERRE	572 018,00	EUR	11 926 575,30	-
COFINIMMO	112 369,00	EUR	15 787 844,50	-
AROUNDTOWN SA	1 473 587,00	EUR	7 839 482,84	=
UNIBAIL RODAMCO SE	204 985,00	EUR	12 631 175,70	-
ALSTRIA OFFICE REIT-AG	321 647,00	EUR	6 281 765,91	-
LEG IMMOBILIEN AG	165 007,00	EUR	20 246 358,90	-
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	1 067 377,00	EUR	10 214 797,89	-
AEDIFICA SA	132 863,00	EUR	15 265 958,70	-
GECINA SA	140 342,00	EUR	17 248 031,80	-
Warehouses De Pauw CVA	394 869,00	EUR	16 655 574,42	-
CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	165 346,00	EUR	5 456 418,00	-
ICADE	138 402,00	EUR	8 733 166,20	-
UNITE GROUP PLC	901 601,00	GBP	11 925 058,48	-
GRAINGER	2 959 786,00	GBP	11 104 485,35	-
Segro PLC	1 955 286,00	GBP	33 453 648,63	-
SHURGARD SELF STORAGE SA	71 928,00	EUR	4 135 860,00	-
PSP Swiss Property AG	101 126,00	CHF	11 096 874,20	-
Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB	2 367 291,00	SEK	15 271 510,12	-
Castellum AB	567 592,00	SEK	13 440 066,98	=
Pandox AB	278 823,00	SEK	3 953 783,80	-
Hufvudstaden AB	718 600,00	SEK	9 436 161,62	-
Fabege AB	766 660,00	SEK	11 284 705,03	-
Big Yellow Group PLC	390 159,00	GBP	7 932 365,57	-
GREAT PORTLAND EST	1 394 611,00	GBP	12 092 386,95	-
LAND SECURITIES GROUP PLC	1 699 658,00	GBP	15 717 180,45	=
Organismes de placement collectif immobilier et organismes éc	quivalents art. L.214-3	86-5	358 355 220,75	14,09 %
CONCEPTO	24 218,00	EUR	117 133 478,00	-



Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			385 776 006,90	15,16 %
Dépôts : néant			-	0,00 %
Actions et valeurs assimilées : néant	-		-	0,00 %
Obligations et valeurs assimilées			385 776 006,90	15,16 %
Crédit Agricole Italia SpA 0.125% 15/03/2033	2 900 000,00	EUR	2 813 261,79	-
BERLIN HYP 0,25%18-300523	4 400 000,00	EUR	4 450 553,59	-
Berlin Hyp AG 0.01% 24/01/2028	2 250 000,00	EUR	2 246 039,49	-
Berlin Hyp AG 0.25% 19/05/2033	1 400 000,00	EUR	1 386 357,48	-
Berlin Hyp AG 0.01% 24/08/2026	1 026 000,00	EUR	1 029 228,14	-
Berlin Hyp AG 0.125% 18/01/2030	1 400 000,00	EUR	1 397 279,97	-
Banco Santander SA 0.1 % 27/02/2032	1 800 000,00	EUR	1 760 614,76	-
Banco Santander SA 0.01 % 27/02/2025	1 000 000,00	EUR	1 003 875,03	-
BANCO SANTANDER S.A. OBL1,125%14-271124 CEDULAS	100 000,00	EUR	103 799,96	-
BCO SANTANDER CENTRAL HISPANO OBL4,625%07-040527 CEDULAS	700 000,00	EUR	893 574,17	-
Banco Santander SA 0.875% 09/05/2031	2 500 000,00	EUR	2 650 033,56	
NATIONAL AUSTRALIA BANK LIMITED 0,875 % 19/02/2027	5 300 000,00	EUR	5 555 530,42	
BANCO SANTANDER TOTTA S.A. OBLO,875%17-250424	7 900 000,00	EUR	8 141 748,66	
BANCO SANTANDER TOTTA S.A. OBL1,25%17-260927	1 000 000,00	EUR	1 071 653,34	
Westpac Banking Corp 0.01% 22/09/2028	2 000 000,00	EUR	1 974 136,98	
CAJA RURAL NAVARRA S.COOP.CRD.OBLO,875%1	4 600 000,00	EUR	4 755 523,48	
CAJA RURAL NAVARRA S.COOP.CRD.OBLO,5%15-160322 CEDULAS HIPO.	3 600 000,00	EUR	3 621 289,67	
CAJA RURAL NAVARRA S.COOP.CRD.OBLO,625%16-011224	1 100 000,00	EUR	1 117 022,57	
AXA Home Loan SFH SA 0.01 16/10/2029	9 700 000,00	EUR	9 560 820,94	-
Korea Housing Finance Corp 0.01% 29/06/2026	3 903 000,00	EUR	3 881 735,60	-
Korea Housing Finance Corp 0.258% 27/10/2028	600 000,00	EUR	598 078,63	·····
Yorkshire Building Society 0.01% 16/11/2028	1 700 000,00	EUR EUR	1 676 936,82	·····
YORKSHIRE BUI 0.125% 08/05/2024 STADSHYPOTEK AB 0.375% 13/03/2026	350 000,00 7 800 000,00	EUR	352 814,68 7 963 490,14	
Stadshypotek AB 0.01 % 24/11/2028	2 887 000,00	EUR	2 860 933,16	
Stadshypotek AB 0.01% 30/09/2030	1 400 000,00	EUR	1 368 858,82	
ARKEA HOME LOANS 0.75 % 10/05/2027	5 400 000,00	EUR	5 621 072,30	
Bank of Nova Scotia/The 0.01 14/01/2027	2 679 000,00	EUR	2 672 240,84	
Bank of Nova Scotia/The 0.01 14/01/2027	1 400 000,00	EUR	1 392 531,67	
Vesteda Finance BV 0.75% 18/10/2031	1 600 000,00	EUR	1 583 492,38	
ROYAL BK CDA 0,625%18-100925	2 000 000,00	EUR	2 054 772,60	
RBC TORONTO 0,25%18-280623	2 118 000,00	EUR	2 141 195,00	-
NATIONAL AUS BK 0,7519-300126	2 500 000,00	EUR	2 593 836,64	-
National Australia Bank Ltd 0.01% 06/01/2029	1 400 000,00	EUR	1 380 203,81	-
Nationale-Nederlanden Bank NV/The Netherlands 0.05% 24/09/2035	1 800 000,00	EUR	1 698 369,04	-
Nationale-Nederlanden Bank NV/The Netherlands 0.01 % 8/7/2030	6 800 000,00	EUR	6 673 989,48	-
Nationale-Nederlanden Bank NV 0.375% 4/3/2041	2 000 000,00	EUR	1 935 547,67	-
Canadian Imperial Bank of Commerce 0.01% 30/04/2029	1 000 000,00	EUR	985 817,40	-
Canadian Imperial Bank of Commerce 0.01% 07/10/2026	1 400 000,00	EUR	1 398 058,99	-
UniCredit Bank AG 0.01% 15/09/2028	2 185 000,00	EUR	2 173 768,80	-
UniCredit Bank AG 0.01 % 24/6/2030	3 879 000,00	EUR	3 817 412,64	-
UniCredit Bank AG 0.875% 11/01/2029	2 200 000,00	EUR	2 334 314,82	-
UNICREDIT BANK 0,62518-1125	4 000 000,00	EUR	4 113 345,21	-
UniCredit Bank AG 0.01% 21/01/2036	1 261 000,00	EUR	1 182 068,14	-
UniCredit Bank AG 0.01% 10/03/2031	1 259 000,00	EUR	1 232 513,39	-
UniCredit Bank AG 0.01% 21/05/2029	1 900 000,00	EUR	1 882 562,68	-
UniCredit Bank AG 0.01% 28/09/2026	962 000,00	EUR	964 796,29	-
Toronto-Dominion Bank, 0.1% 19/07/2027	1 700 000,00	EUR	1 702 566,06	-
Achmea Bank NV 0.25% 29/09/2037	1 400 000,00	EUR	1 342 102,14	-
Bank of New Zealand 0.01% 15/06/2028	1 400 000,00	EUR	1 381 471,86	-
Commonwealth Bank of Australia 0.125% 15/10/2029	1 700 000,00	EUR	1 680 666,58	-
National Bank of Canada 0.01% 25/03/2028	1 360 000,00	EUR	1 349 130,63	-
National Bank of Canada 0.01% 29/09/2026	1 400 000,00	EUR	1 398 916,43	-
DZ HYP AG 0.01% 27/10/2028	3 588 000,00	EUR	3 568 584,01	=



Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
DZ HYP AG 0.01% 29/03/2030	1 598 000,00	EUR	1 575 567,80	-
DZ HYP AG. 0.01% 20/04/2029	2 920 000,00	EUR	2 897 840,00	-
DZ HYP AG 0.01% 15/11/2030	1 900 000,00	EUR	1 864 418,99	-
DZ HYP AG 0.01% 26/10/2026	1 900 000,00	EUR	1 904 349,44	-
OP Mortgage Bank 0.625% 01/09/2025	3 300 000,00	EUR	3 398 976,16	-
OP MORTGAGE BANK 0.01% 19/11/2026	5 200 000,00	EUR	5 210 986,44	-
OP Mortgage Bank 0.01% 19/11/2030	2 940 000,00	EUR	2 885 558,05	-
OP Mortgage Bank 0.05% 25/03/2031	680 000,00	EUR	668 086,05	-
Aegon Bank NV 0.01% 16/11/2025	3 000 000,00	EUR	3 002 139,46	<u>-</u>
Aegon Bank NV 0.375% 09/06/2036	2 900 000,00	EUR	2 843 326,05	-
La Banque Postale Home Loan SFH SA 0.25 02/12/2035	500 000,00	EUR	486 963,01	-
Royal Bank of Canada 0.05% 19/06/2026	4 900 000,00	EUR	4 908 522,43	-
Royal Bank of Canada 0.01% 27/01/2031	1 964 000,00	EUR	1 911 372,06	-
Royal Bank of Canada 0.01% 05/10/2028	2 900 000,00	EUR	2 869 680,30	-
Santander UK PLC 0.375% 20/09/2023	1 900 000,00	EUR	1 924 222,66	-
ASB Finance Ltd/London 0.25% 21/05/2031	2 600 000,00	EUR	2 567 244,27	-
Banco Bilbao (BBVA) 3.875% 30/01/2023	3 000 000,00	EUR	3 246 513,70	-
BBVA 0,625%16-180323 CED	2 600 000,00	EUR	2 646 049,56	-
Cie de Financement Foncier SA 0.01% 10/11/2027	5 900 000,00	EUR	5 881 267,90	-
CFF 0,625%15-100223 EMTN	2 500 000,00	EUR	2 544 941,09	-
FIN FONCIER 0,75%18-290526	2 500 000,00	EUR	2 597 677,74	-
Cie de Financement Foncier SA 3/8 04/09/27	2 000 000,00	EUR	2 042 385,75	-
Crédit Mutuel Home Loan SFH SA 0.01% 20/07/2028	1 400 000,00	EUR	1 392 294,44	-
Kookmin Bank 0.048% 19/10/2026	979 000,00	EUR	975 515,99	-
Bank of Montreal 0.05% 08/06/2029	1 900 000,00	EUR	1 876 815,58	-
Landesbank Baden-Wuerttemberg 0.01% 17/06/2026	3 613 000,00	EUR	3 622 664,03	-
Société Générale SFH SA 0.5 % 28/1/2026	3 700 000,00	EUR	3 802 221,87	-
STE GAL SFH 0,25%18-110923	2 500 000,00	EUR	2 528 686,30	-
STE GAL SFH 0,7519-290127	1 200 000,00	EUR	1 253 803,56	-
Société Générale SFH, 0.75% 180CT2027	2 200 000,00	EUR	2 292 340,03	- -
Société Générale SFH 0 1/8 07/18/29	2 700 000,00	EUR	2 695 307,92	-
Société Générale SFH SA 0.01% 02/12/2026	1 400 000,00	EUR	1 403 414,84	-
Cie de Financement Foncier SA 0.05 % 16/04/2024	1 100 000,00	EUR	1 108 501,79	- -
Cie de Financement Foncier SA 0.01% 16/04/2029	1 000 000,00	EUR	989 702,05	- -
Cie de Financement Foncier SA 0.01% 15/07/2026	1 300 000,00	EUR	1 302 050,75	
ING BELGIUM 18-300525	900 000,00	EUR	926 602,77	-
BANKINTER S.A. OBLO,875%15-030822	4 900 000,00	EUR	4 956 309,73	-
BANKINTER 1,25%18-070228	6 500 000,00	EUR	6 987 026,30	
BANKINTER S.A. OBL1%15-05025 CED	1 500 000,00	EUR	1 562 419,93	-
BPCE SFH - SOCIETE DE FI 0.01 23/03/2028	900 000,00	EUR	895 570,52	
Crédit Agricole Cariparma 0.875% 31/01/2022	11 700 000,00	EUR	11 806 316,14	
COMMEDZBANK O COETS 0.0525	3 100 000,00	EUR	3 275 419,24	-
COMMERZBANK 0,62518-0525	6 054 000,00	EUR	6 232 981,95	·····-
ING-DiBa AG 0.01% 07/10/2028	2 300 000,00	EUR	2 290 557,08	·····
CAIXABANK S.A. OBLO,625%15-270325 CED	1 900 000,00	EUR	1 953 333,52	·····
DNB Boligkreditt AS 0.01% 10/08/27	3 900 000,00	EUR	3 885 921,00	·····
DNB BOLIGKREDIT 0,37518-1123	7 234 000,00	EUR	7 333 779,66	·····
DNB Boligkreditt AS 0.01% 21/01/2031	1 795 000,00	EUR	1 755 788,84	
CRÉDIT AGRICOLE HOME LOAN 0.01 03/11/2031 CRÉDIT AGRICOLE HOME LOAN 0.125% 16/12/2024	3 700 000,00 1 900 000,00	EUR EUR	3 593 391,85 1 917 122,12	
CA SFH 0,750%17-050527	1 600 000,00	EUR	1 669 605,92	
CA HOME LOAN 0,518-190226	3 300 000,00	EUR	3 389 825,55	-
CA HOME LOAN 0,918-190220	900 000,00	EUR	949 059,00	-
CA HOM.LOAN 1,5%18-280938 EMTN	500 000,00	EUR	578 793,69	-
Crédit Agricole Home Loan SFH SA 0.01% 12/04/2028	1 400 000,00	EUR	1 394 285,51	-
Westpac Securities NZ Ltd/London 0.01% 12/04/2028	1 400 000,00	EUR	1 380 802,55	-
Muenchener Hypothekenbank eG 0.01% 19/10/2039	1 474 000,00	EUR	1 339 262,87	
Muenchener Hypothekenbank eG 0.25% 02/05/2036	1 000 000,00	EUR	970 068,08	-
LBK HESSEN-THUERING 0,518-25	2 200 000,00	EUR	2 253 671,56	
		2011		

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
HESLAN 0 07/03/2024	1 700 000,00	EUR	1 711 203,00	-
BPCE SFH SA 0.01% 29/01/2036	1 000 000,00	EUR	932 093,15	-
BPCE SFH SA 0.01% 18/03/2031	1 000 000,00	EUR	975 890,00	-
BPCE SFH SA 0.125% 03/12/2030	1 100 000,00	EUR	1 087 939,78	-
INGBK0.75%18FEB29	2 500 000,00	EUR	2 626 609,25	-
ING Bank NV 0.125% 08/12/2031	1 400 000,00	EUR	1 376 553,07	_
Jyske Realkredit A/S 0.01% 1/10/2027	1 200 000,00	EUR	1 194 114,41	-
La Banque Postale Home Loan SFH SA 0.01% 22/10/2029	5 000 000,00	EUR	4 933 751,37	-
LBP HL SFH 0,519-300126	2 000 000,00	EUR	2 054 812,87	-
Cooperatieve Rabobank UA 0.01% 2/7/2030	1 400 000,00	EUR	1 376 844,96	-
COOP RABOBANK 0,87519-010229	1 400 000,00	EUR	1 484 292,27	-
Cooperatieve Rabobank UA 0.01 % 27/11/2040	1 900 000,00	EUR	1 707 948,26	-
Cooperatieve Rabobank UA 0.125% 01/12/2031	1 400 000,00	EUR	1 376 013,01	-
BNP PARIBAS FORTIS SA OBLO%16-241023	1 500 000,00	EUR	1 509 075,00	-
Autobahnen-und Schnell-strassen-Finanzierungs AG 3.375% 22/09/202	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	EUR	455 833,59	-
Export Development Canada 0% 27/01/2025	302 000,00	EUR	303 642,88	-
OeBB-Infrastruktur AG 1% 18/11/2024	569 000,00	EUR	589 370,36	-
Portugal Obrigacoes do Tesouro OT 2.875% 21/07/2026	1 000 000,00	EUR	1 156 395,34	-
BNP PAR. FORT. 0,625%18-041025	2 100 000,00	EUR	2 158 664,22	-
BANCO SANTANDER S.A. OBLO,75%-090922 CED HIP	500 000,00	EUR	505 367,05	-
ABN AMRO BANK N.V. OBLO 0750/10 140100	6 500 000,00	EUR	7 246 147,47	·····-
ABN AMRO BANK N.V. OBLO,875%16-140126	3 200 000,00	EUR	3 350 586,74	
ABN AMRO BANK N.V. OBL1%16-130431	2 600 000,00	EUR	2 799 465,95	·····
INTESA SANPAOLO SPA OBLO,625%15-200122	900 000,00	EUR	905 900,42	
INTESA SANPAOLO 3.72 APRILA 20020	2 200 000,00	EUR	2 309 456,63	-
INTESA SANPAOLO SPA OBL3,25%14-100226	1 700 000,00	EUR	1 980 718,21	-
NATIONAL AUSTRALIA BANK LTD OBL1,875%12-130123	1 000 000,00	EUR	1 042 447,67	
NORDEA MORTGAGE BANK PLC OBLO,625%15-170327	900 000,00	EUR	934 422,41	-
TORONTO DOMINION B 0,375%16-23	1 000 000,00	EUR	1 013 179,04	·····
RBC 0,2519-290124 EMTN	1 800 000,00	EUR	1 824 135,78	·····
FINANCEMENT FONCIER (CIE DE) OBLO,5%16-040924 EMTN	1 000 000,00	EUR EUR	1 020 603,84	······ -
IBERCAJA BANCO 0,25%16-181023 BPCE SFH OBL0,375%16-100223	3 300 000,00 3 400 000,00	EUR	3 328 229,02 3 444 233,53	·····
BPCE SFH OBLO,375%17-210224 EMTN	5 700 000,00	EUR	5 800 640,91	
BPCE SFH 0,75%18-020926 EMTN	1 500 000,00	EUR	1 550 096,92	
BPCESFH 0.625% SEPT 27	900 000,00	EUR	930 879,74	
DNB BOLIGKREDIT 0,625%18-0625	1 265 000,00	EUR	1 301 625,91	
DNB BOLIGKREDITT AS OBLO,25%16-180423	2 500 000,00	EUR	2 526 959,68	-
CRÉDIT AGRICOLE HOME LOAN SFH OBLO,375%16-240323	4 000 000,00	EUR	4 052 953,43	-
CRÉDIT AGRICOLE HOME LOAN SFH OBLO,625%15-110923	1 751 000,00	EUR	1 784 102,54	
BQUE POSTALE HOME LOAN SFH(LA)OBLTV16-180124 EMTN	250 000,00	EUR	253 797,05	-
BQUE POSTALE HOME LOAN SFH(LA)OBL2,375%14-150124 EMTN	2 700 000,00	EUR	2 909 801,46	-
BPH 0,62517-230627 INDX	2 000 000,00	EUR	2 071 618,08	-
COOP RABOBANK 0,875%18-080228	1 500 000,00	EUR	1 584 526,44	-
COOP RABOBANK 0.25%17-310524	3 800 000,00	EUR	3 852 299,97	-
BNP PAR. FORT.0.5%17-230924	1 500 000,00	EUR	1 530 901,43	-
Ourseignes de missement collectif à control controls	•	•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••	F 770 CCF 00	
Organisme de placement collectif à capital variable BNP PARIBAS MOIS ISR I	253,70	EUR	5 772 665,93 5 772 665,93	0,23 %
Opérations temporaires de titres				
À l'actif : néant	-		-	0,00 %
Au passif : néant	-		-	0,00 %
Contrats financiers				
À 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			1 957 592 364,25	76,95 %
Rappel de l'actif net	-		2 544 126 427,15	-
		••••••••••••••••••	······································	



3.4. DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Créances locataires : néant au 31 décembre 2021

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	5 613 008,17	2 233 942,24
État et autres collectivités	-	-
Autres débiteurs	1 229,46	1 229,46
Charges constatées d'avance	511 632,29	-
Deposit euros	-	-
Total	6 125 869,92	2 235 171,70

3.5. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2021, le nombre d'actions en circulation est de 20 243 004,889.

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts¹	Frais et commis	ssions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	1 972 093,239	244 353 374,24		3 143 142,34
Rachats réalisés	178 811,358	22 081 572,07		-
Montants nets	1 793 281,881	222 271 802,170		3 143 142,340
Hors frais et commissions.				
Capital souscrit appelé / non appelé		Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••	2 351 694 123,89	2 129 422 321,72	222 271 802,17
Capital souscrit non appelé	•	-	-	-
Capital souscrit		2 351 694 123,89	2 129 422 321,72	222 271 802,17
Pourcentage de libération du capital sous	scrit : 100,00 %			
Décomposition du poste au bilan			Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Capital		•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••	2 408 148 386,39	2 176 821 673,68
Report des plus-values nettes			29 481 071,36	30 439 094,68
Compte de régularisation sur le report de	es plus-values nettes		2 879 140,95	4 272 959,20
Report des résultats nets antérieurs			36 496 538,97	24 717 962,02
Compte de régularisation sur le report de	es résultats nets antérieurs		3 541 881,60	9 660 073,58
Résultat de l'exercice			60 660 539,21	27 530 194,88
Compte de régularisation sur le résultat	de l'exercice		2 918 868,67	1 644 341,23
Acomptes versés au cours de l'exercice			-	-
Compte de régularisation des acomptes v	versés au cours de l'exercice		-	_
Total des capitaux propres (actif net)			2 544 126 427,15	2 275 086 299,27

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

	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
Actif net	2 544 126 427,15	2 275 086 299,27	1 986 472 465,22	1 373 649 758,70	1 106 080 611,16
Nombre de parts en circulation	20 243 004,889	18 449 723,010	15 691 585,253	11 679 356,853	9 396 669,598
Valeur liquidative unitaire	125,68	123,31	126,59	117,61	117,70
Distribution unitaire sur plus et moins values nettes¹	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat¹	1,82	1,75	1,75	1,45	1,45
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

¹ Y compris les acomptes.

3.7. DETTES

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Emprunts	50 000 000,00	107 000 000,00
Concours bancaires courants	-	-
Frais financiers à payer	80 205,72	61 927,09
Total des dettes envers les établissements de crédit	50 080 205,72	107 061 927,09
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	6 795 265,06	12 785 813,62
Locataires créditeurs	-	-
Dettes sur immobilisations	341 665,35	643 165,35
État et autres collectivités	-	-
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	4 888 540,54	823 366,03
Souscription reçue	-	-
Autres créditeurs	134 771,25	83 505,92
Opération « Bodio 5+1 » Transfert de part	96 329 071,79	-
Produits constatés d'avance	<u>-</u>	-
Total des autres dettes d'exploitation	108 489 313,99	14 335 850,92
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		-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation par nature des actifs financés	31/12/2021	31/12/2020
Dettes à caractère immobilier	-	-
Autres emprunts	50 000 000,00	107 000 000,00
Dépôt de garantie reçus	-	-
Total	50 000 000,00	107 000 000,00

50 000 000,00

50 000 000,00

Emprunts immobiliers

Emprunts amortissables

Néant au 31 décembre 2021

3.8. DÉTAIL DES PROVISIONS

Néant au 31 décembre 2021



3.9. PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2021	31/12/2020	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	10 789 511,92	20 248 470,51	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	52 371 764,51	29 736 383,57	Produits des comptes courants associés
Total	63 161 276,43	49 984 854,08	-
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	31/12/2021	31/12/2020
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	1 117 840,25	1 554 587,57
Produits sur titres de créance	723 427,97	1 307 699,60
Produits sur organismes de placement collectifs	-	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-	-
Produits sur instruments financiers à terme	-	-
Autres produits financiers	479 268,35	-
Total	2 320 536,57	2 862 287,17
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	-2 113 508,41	-1 689 211,05
Total	-2 113 508,41	-1 689 211,05



3.11. AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Autres produits		
Dont refacturation société de gestion	-	4 128,94
Dont produits divers	-	-
Total		4 128,94
Autres charges		
Frais sur cessions d'instruments financiers	-	-
Total		-

3.12. FRAIS DE GESTION

	Montant au 31/12/2021 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Montant au 31/12/2020 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion)	20 007 781,07	0,83 %	17 701 421,80	0,81 %
Dont :				
Honoraires du dépositaire	623 663,38	0,03 %	525 979,47	0,02 %
Honoraires du commissaire aux comptes	102 919,71	0,00 %	54 419,46	0,00 %
Honoraires du valorisateur	179 833,96	0,01 %	181 112,40	0,01 %
Honoraires de la société de gestion	18 794 581,82	0,78 %	16 635 793,45	0,76 %
Divers	306 782,20	0,01 %	304 117,02	0,01 %

Actif net moyen 2 402 627 314,24 Actif net moyen 2 177 886 744,92

3.13. RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS

Ventilation non nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cessions de l'exercice	
Ventilation par nature	réalisées	réalisées	31/12/2021	31/12/2020
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	34 999 993,14	15 533 509,74	19 466 483,40	-5 180 487,40
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	- -	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	34 999 993,14	15 533 509,74	19 466 483,40	-5 180 487,40
Total - Actifs à caractère immobilier	34 999 993,14	15 533 509,74	19 466 483,40	-5 180 487,40
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	627 169,74	2 793 637,45	-2 166 467,71	-749 955,06
Total	35 627 162,88	18 327 147,19	17 300 015,69	-5 930 442,46



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	
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés Contrats Futures	-
	-

3.15. TABLEAU D'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
43 360 523,52	33 460 637,34
2 437 693,41	944 881,29
17 300 015,69	-5 930 442,46
481 175,26	699 459,94
-	-
-	-
63 579 407,88	29 174 536,11
36 496 538,97	24 717 962,02
29 481 071,36	30 439 094,68
6 421 022,55	13 933 032,78
72 398 632,88	69 090 089,48
135 978 040,76	98 264 625,59
36 842 268,90	32 287 015,27
48 994 368,60	36 496 538,96
50 141 403,20	29 481 071,36
-	-
135 978 040,70	98 264 625,59
	31/12/2021 43 360 523,52 2 437 693,41 17 300 015,69 481 175,26 63 579 407,88 36 496 538,97 29 481 071,36 6 421 022,55 72 398 632,88 135 978 040,76 36 842 268,90 48 994 368,60 50 141 403,20

¹ Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Néant au 31 décembre 2021

3.16. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

	Valeur actuelle des titres en N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
FILIALES					
SAS DVP1¹ 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	179 757 377,83	18 402 300,00	11 261 339,92	117 168 173,77	100 %
SAS LE MAGELLAN¹ 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	32 947 390,06	2 580 000,00	109 022,63	16 454 464,39	100 %
SAS DVP HERON¹ 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	55 680 296,46	6 810 000,00	917 566,85	11 042 688,66	100 %
SAS DVP GREEN CLOVER¹ 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	4 462 560,32	2 560 840,00	-387 949,58	4 462 559,96	100 %
SAS DVP EUROPEAN CHANNEL ¹ 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	6 846 832,05	1 000,00	46 473,55	-755 587,50	100 %
SAS DVP HAUSSMANN¹ 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	14 680 223,88	4 000 000,00	-2 708 310,31	14 680 223,88	100 %
SCI DVP HOCHE¹ 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	25 866 774,62	8 460 000,00	590 125,14	-2 624 630,14	0,01 % en direct 99,99 % via DVP1
GRAND-RUE PROPERTY INVESTMENTS S.à.r.l.¹ 46A, avenue J.F. Kennedy 1855 Luxembourg	30 781 229,18	2 112 500,00	7 738,00	-400 419,53	100 %
CONCEPTO ¹ Piazza Lina Bo Bardi no 3 20124 Milan	117 133 478,00	120 000 000,00	14 079 591,00	234 266 956,00	50 %
PHEONIX Via Salandra 13- 00187 Roma	241 221 742,75	234 400 000,00	6 773 216,07	241 173 216,07	100 %
BODIO 5+1 20 Via Vittor Pisani 20127 Milan	92 633 580,97	20 000,00	15 355 524,37	92 749 142,69	100 %
PARTICIPATIONS					
SAS POWERHOUSE HABITAT ¹ 23, rue du Roule 75001 Paris	63 315 832,21	388 243 403	16 707 247,44	404 950 650,37	11,36 %
EPL¹ 167, quai de La Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux	75 030 563,15	63 809 020	84 492,35	65 056 155,20	48,20 %
1 0-1 1	001				

¹ Selon les comptes annuels arrêtés au 31/12/2021.

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 au 31 décembre 2021

Contrats financiers

Néant au 31 décembre 2021

5. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces évènements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.



LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 société 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 1^{er} janvier 2021 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 oeuvre 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.

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 société 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 société 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 société.

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 société 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 11 avril 2022 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 2021

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 11 avril 2022 KPMG S.A. Pascal Lagand Associé



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 AVRIL 2022

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 2021, approbation des comptes de l'exercice 2021 et constatation du capital au 31 décembre 2021,
- 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,
- · Ratification du transfert de siège social,
- · Pouvoirs en vue des formalités.

PROJET DES 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 2021 tels qu'ils lui sont présentés. Elle constate qu'au 31 décembre 2021 :

 le capital de la société atteignait la somme de 2 408 148 386,39 euros soit une variation de capital positive de 231 326 712,71 euros sur l'exercice 2021.

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 2021 comme suit :

. Samma distribuable	125 070 040 76 6
Report à nouveau	72 398 632,88 €
 Régularisation des cessions d'actif 	481 175,26 €
 Résultat sur cessions d'actif 	17 300 015,69 €
 Régularisation du résultat net 	2 437 693,41 €
 Résultat net 	43 360 523,52 €

· Somme distribuable	135 978 040,76 €
 Acomptes versés sur l'exercice 2021 	0,00€
 Régularisation sur les acomptes versés 	
sur l'exercice 2021	0,00 €
 Solde de dividende à verser en 2022 	36 842 268,90 €
• Report à nouveau	99 135 771,86 €
Dont compte de report	
des résultats nets antérieurs	48 994 368,60 €
Dont compte de report	
des plus-values nettes	50 141 403,26 €

L'assemblée générale décide le détachement, à l'issue de la présente assemblée générale, d'un solde de dividende de 1,82 € par action en circulation.

La mise en paiement du dividende sera effectuée au plus tard le 28 mai 2022 inclus.

Les dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices sont :

Années	Montant par action
2020	1,75 €
2019	1,75 €
2018	1.45 €

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ratifie la décision prise par le conseil d'administration en date du 1er mars 2022 de transférer le siège social de la société du 167 quai de la Bataille de Stalingrad à Issyles-Moulineaux (92130), au 50 cours de l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt (92100) à compter du 21 mars 2022 et ratifie la modification statutaire de l'article 4 des statuts en découlant.

HUITIÈME 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

Adresse postale : 50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Tél.: +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE - Responsable de la Communication Financière

Photo de couverture : ID Cologne - Cologne - Allemagne



L'immobilier d'un monde qui change

Crédits photographiques : Ooshot - DP Multimédia - L'image contemporaine - Meero | Mise en page : tintabule - avril 202