

BNP Paribas Diversipierre

OPCI

RAPPORT ANNUEL 2023



INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Organes de Gouvernance

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
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation

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.



Directoire



Jean-Maxime JOUIS
Président
du Directoire



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



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



Henri ROMNICIANU
Directeur
Général Délégué
en charge du
Fund Management,
Product Development
et Levée de fonds

Conseil de surveillance

Président

Frédéric JANBON

Vice-président

David BOUCHOUCHA,
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Membres

- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Virginie KORNILOFF, Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas
- Patrick SIMION, Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation, BNP Paribas Asset Management

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

RCS Nanterre n°800 122 715

Visa AMF

N° SPI20130020 en date du 26 juillet 2013
Prospectus mis à jour le 27 décembre 2023

Codes ISIN

FR0011513563 (catégorie d'actions P),
FR001400GPG1 (catégorie d'actions C)
& FR001400GPH9 (catégorie d'actions I)

Directeur Général

BNP PARIBAS REIM France,
représentée par Jean-Maxime JOUIS,
représentant permanent

Conseil d'administration au 31/12/2023

Président

Jean-Maxime JOUIS

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 Bords de Seine 2, la SAS DVP HERON, la SAS Le Magellan, la SCI DVP Hoche, la SAS DVP Green Clover, la SAS DVP European Channel, la SAS DVP Haussmann, la SAS DVP Alpagnes 1950 et la SAS DVP FR Logistique 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 Valuation France a souscrit une police d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès d'AXA XL Insurance Company SE sous le numéro CSUSA2200169.

CBRE Valuation France a souscrit une police d'assurance responsabilité civile auprès d'AON sous le numéro PSDEF2100562.

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 S.A.
16, boulevard des Italiens
75009 Paris



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.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

<https://www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre>



Rapport sur le gouvernement d'entreprise

DATES DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, le conseil d'administration de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre s'est réuni les 1^{er} mars, 22 mars, 8 juin, 30 juin et 10 octobre.

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.

Jean-Maxime JOUIS 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 2023, le conseil d'administration de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre était composé des membres suivants :

Jean-Maxime JOUIS, Président du conseil d'administration, administrateur	
Président du Directoire	BNP PARIBAS REIM FRANCE (SA à Directoire et conseil de surveillance)
Membre du Directoire	BNP PARIBAS REAL ESTATE (SAS)
Directeur	BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY DEVELOPPEMENT & SERVICES GmbH (SARL)
Membre du conseil de surveillance	BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT GERMANY GmbH (SARL)
Membre du comité consultatif	CONCEPTO (FIA ITALIEN)
Membre du comité stratégique	FREY POP (SA PORTUGAISE)
Membre du comité de surveillance	HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SAS)
Représentant permanent de DVP EUROPEAN CHANNEL, administrateur	THE HYPE (SA BELGE)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et Directeur général	TECHNICAL PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SA) BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et liquidateur	SHOPPING PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SAS) NEIF II FRANCE (SPPPICAV SAS)
	C SANTÉ (SPPPICAV SAS) FRANCE I (SPPPICAV SAS) HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SAS) K MONTIGNY (SPPPICAV SAS) PARIS ESTATE PORTOFOLIO (SPPPICAV SAS) PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (SPPPICAV SAS) REAL ESTATE ACCESS FUND (SPPPICAV SAS) SHOPPING PROPERTY FUND 3 (SPPPICAV SAS) VREF FRENCH REAL ESTATE (SPPPICAV SAS)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion, Président	

Nathalie ROBIN, représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur

Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTISSEMENT MANAGEMENT France (SA à Directoire et conseil de surveillance) CFH (SAS) CLARIANE & PARTENAIRES IMMOBILIER 1 (SCI) (anciennement KORIAN & PARTENAIRES IMMOBILIER 1) CLARIANE & PARTENAIRES IMMOBILIER 2 (SCI) (anciennement KORIAN & PARTENAIRES IMMOBILIER 2) COVIVIO HOTELS SCA (anciennement Foncière des Murs (SCA)) COVIVIO IMMOBILIER (SE) DAUCHEZ (SA) FLI (SCI) OPÉRA RENDEMENT (SCPI) PLACEMENT CIOGER 3 (SCPI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d'administration	AEW IMMOCOMMERCIAL (SPPICAV SAS) CARMILA (SA) FREY (SA) HIGH STREET RETAIL (SPPPICAV SAS) POWERHOUSE HABITAT (SAS)
Membre du conseil d'investissement	BATIPART PARTICIPATIONS
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité stratégique et d'investissement (Président)	CARMILA (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité RSE	CARMILA (SA)
Représentant de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité de surveillance	CERTIVIA 2 (SICAV)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité d'audit	COVIVIO HOTELS SCA (anciennement Foncière des Murs (SCA)) FREY (SA)
Membre du conseil consultatif	FONDS DE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE II (FLI II) (SPPPICAV SAS) HESTIA HOLDING (SPPPICAV SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité d'investissements	FREY (SA)
Membre du comité du fonds	HAB'INITIO (SLP)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité de surveillance	HEMISPHERE HOLDING (SCI) PREIM HEALTHCARE (SAS) PWH (SPPPICAV SAS)
Membre du comité des associés	SECAR (Société Civile pour l'Étude et l'Aménagement du Centre d'Affaires Régional de Rungis)

Alessandro DI CINO, représentant permanent de CARDIMMO, administrateur

Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur	PRAEMIA HEALTHCARE (SA) anciennement ICADE SANTÉ IHE HEALTHCARE EUROPE anciennement ICADE HEALTHCARE EUROPE (SPPPICAV SAS)
Représentant permanent CARDIMMO, membre du conseil de surveillance	OPUS REAL (SCPI)
Représentant permanent CARDIF RETRAITE, membre du conseil de surveillance	OPÉRA RENDEMENT (SCPI)
Représentant permanent de CARDIF RETRAITE, membre du conseil de surveillance CFH	CFH (SAS)
Représentant permanent de BNP Paribas REIM Luxembourg, membre du conseil consultatif	FLI 2 (SPPPICAV SAS)

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aucune convention réglementée n'a été conclue par BNP Paribas Diversipierre au cours de l'exercice 2023.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ

En 2023, 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.

ORGANES DE GOUVERNANCE	2
RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	4
ÉDITORIAL	8
CHIFFRES CLÉS	9
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	10
MARCHÉ IMMOBILIER	14
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	18
Présentation de l'OPCI	18
Actes de gestion significatifs de l'année	23
Situation patrimoniale à fin 2023	26
Aspects financiers	34
Perspectives d'activité 2024	37
Éléments significatifs post clôture	37
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	38
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023	40
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	60
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS	
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 AVRIL 2024	64
ANNEXES ESG / SFDR	66

**AVERTISSEMENT**

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel. Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

« Nous sommes l'une des sociétés de gestion les plus anciennes de la place et avons une longue expertise de nombreuses classes d'actifs immobiliers, même en temps de crise.

Notre forte présence en Europe et nos ambitions en matière d'ESG nous offrent une visibilité supplémentaire pour traverser ce contexte difficile, protéger la valeur et donc la performance de nos actifs. »

Jean-Maxime JOUIS

Président du Directoire
BNP Paribas REIM France



Éditorial

Dans la suite de l'année 2022, celle de 2023 aura marqué la fin d'un cycle immobilier, entamé en 2009 à la suite de la crise financière, et fortement marqué par la croissance des prix.

Les banques centrales ont poursuivi leur lutte contre l'inflation en augmentant les taux directeurs sur la première partie d'année. Ces hausses ont un impact fort sur l'immobilier en Europe : d'une part les taux de rendements attendus ont fortement progressé, ce qui, malgré l'augmentation des loyers liée à l'inflation et à la gestion du patrimoine, a fait fortement baisser la valeur des immeubles. D'autre part, la tarissement des financements et les conditions proposées ont fait chuter les volumes d'investissements à leur niveau le plus bas depuis plus de dix ans.

Dans ce contexte, la grande majorité des véhicules d'épargne immobilière ont connu des baisses de valeur de leur patrimoine. Certains ont également dû faire face à des demandes de rachat de la part de leurs souscripteurs, ajoutant ainsi, dans une période de faible liquidité des marchés, une pression supplémentaire sur les valeurs du fait de cessions qui ont pu être réalisées dans des conditions peu optimales.

Malgré ce contexte de marché, qui a fortement impacté la performance 2023 l'amenant à un niveau historiquement bas, votre **OPCI BNP Paribas Diversipierre** a fait preuve d'une grande résilience notamment en honorant l'ensemble des demandes de rachats reçues et en assurant la liquidité exigée par ses porteurs de parts. Par ailleurs, le patrimoine immobilier de l'OPCI repose sur de solides fondamentaux qui lui ont permis de maintenir une récurrence de revenus et un niveau d'occupation élevé. La stratégie de création de valeur immobilière s'est également traduite par de vraies réussites, dont on retiendra notamment les livraisons des actifs de Lisbonne, de Vienne, ainsi que celui situé boulevard Haussmann à Paris. Cet immeuble a, par ailleurs, également fait l'objet d'importantes signatures de baux sur sa partie bureau, à des niveaux supérieurs aux projections. On note enfin le renouvellement du label ISR cette année, confirmant la complétude du plan d'action triennal lancé en 2020 afin d'améliorer la performance ESG de l'ensemble des actifs et donc, leur liquidité sur le marché et leur résilience.

La qualité du patrimoine, la hausse de son rendement et le travail effectué sur les actifs afin d'en exprimer toute la valeur, permettent aujourd'hui à BNP Paribas Diversipierre d'envisager une reprise du marché, qu'on espère prochaine, au travers d'un nouveau cycle immobilier et d'offrir à nouveau une performance en ligne avec ses objectifs.

Adrien MEHIO

Fund Manager de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre



Chiffres Clés au 31/12/2023



VALEUR LIQUIDATIVE
PAR ACTION P

100,53 €



VALEUR LIQUIDATIVE
PAR ACTION C

100,94 €



ACTIF NET RÉÉVALUÉ

1,82 mds €



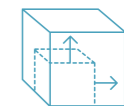
NOMBRE D'ACTIFS

36⁽¹⁾



VALEUR VÉNALE
DU PATRIMOINE

1,78 mds €



TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

90,8 %



ENDETTEMENT
LTV

28,5 %



DIVIDENDE PAR ACTION
VERSÉ EN 2023

1,82 €



TRI DEPUIS LE 31/12/2014
(PART P)

1,31 %



INDICATEUR DE RISQUE



⁽¹⁾ Dont 25 détenus à 100 % et 2 participations non-contrôlées.

⁽²⁾ L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 2 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

Responsabilité Sociétale d'Entreprise

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »⁽¹⁾.

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de la performance environnementale**, avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.) ;
- **Gérer les actifs de manière responsable**, avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions⁽²⁾ de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques⁽³⁾ croissants et développerons des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant. De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.

VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. Toutefois, depuis juin 2023, sur une base volontaire et limitée, BNP Paribas REIM a commencé à prendre en compte les principales incidences négatives (PAI).

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DE BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE

FIN DE LA PHASE 1 ET RENOUVELLEMENT DU LABEL ISR

BNP Paribas Diversipierre a fait partie des premiers fonds immobiliers à avoir obtenu le nouveau label ISR en 2020. Cette labellisation a été obtenue sur la base d'une approche Best-in-Progress, engageante, visant l'amélioration des immeubles du patrimoine du point de vue ESG, à l'aide d'une grille de notation spécialement créée à cet effet et couvrant l'ensemble des points applicables et pertinents pour des immeubles.

Au cours d'un premier cycle de trois ans, un ensemble d'actions ont été menées sur l'ensemble des immeubles en patrimoine, dans le but d'en améliorer les performances énergétiques, leur impact sur la biodiversité, la prise en compte également d'un ensemble de facteurs sociaux et de gouvernance.

Une cible de progression de 20 points sur notre grille de notation ainsi qu'une note minimum moyenne étaient à atteindre.

Ce plan d'action a mobilisé l'ensemble des parties prenantes et des locataires du patrimoine de l'OPCI dans tous les pays investis. La société de gestion a notamment eu à faire face à de nombreux obstacles tels que des différences culturelles et réglementaires entre les différents pays. Ces actions ont également été menées en parallèle de négociations, parfois délicates, avec certains locataires qui ont pu se montrer peu réceptifs à ce type d'initiatives.

Au cours de ce cycle, l'ensemble des acteurs, en particulier les property managers en charge de ce plan d'action, ont fait preuve d'engagement et ont fortement gagné en expérience et professionnalisme sur ces sujets, alors bien souvent nouveaux au moment du lancement.

Au terme du premier cycle de trois ans, un audit a été mené en novembre 2023 par l'AFNOR au regard de l'évolution des plans d'actions ESG de chaque immeuble du patrimoine de l'OPCI. BNP Paribas Diversipierre a bien vu la note moyenne de ses actifs progresser de près de 25 points contre 20 nécessaires à la complétion du premier cycle. Le label ISR a ainsi été confirmé pour BNP Paribas Diversipierre, l'AFNOR validant sa reconduction pour un nouveau cycle de trois ans.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31/12/2023	Phase 1 au 31/12/2020
Notation ISR	Note ISR	65	42
Performance énergétique	kWhEF/m².an	202	234
Emissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	26	40
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	% de contrats PM ayant une clause ESG	68 %	61 %
Distance aux Transports en commun	Nombre d'actifs	84 %	46 %
Bornes de recharge pour véhicule électrique	Nombre d'actifs	53 %	33 %
Accessibilité PMR	Nombre d'actifs	84 %	26 %
Audit de résilience	Nombre d'actifs	89 %	79 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Nombre de locataires	63 %	88 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	Nombre d'actifs	63 %	0 %

⁽¹⁾ Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).

⁽²⁾ Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.

⁽³⁾ Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

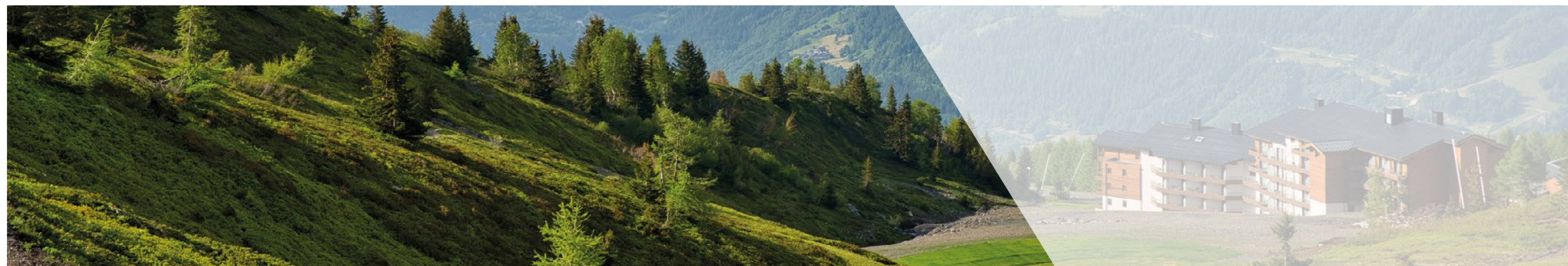
Thème	Performance énergétique	Émissions de gaz à effet de serre	Chaîne d'approvisionnement	Mobilité	Confort des occupants	Résilience	Engagement des locataires	Pollution	
Description	Moyenne de consommation par m², pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m², pondérée par la surface 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 véhicules électriques	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	kgCO ₂ eq/m²	% du nombre de contrat	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total de locataires	% du nombre total d'actifs
OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE Phase 2	145,87	24,5	52 %	70 %	42 %	76 %	61 %	48 %	52 %
Indicateurs de surperformance du fonds		30,9*					21,6%**		
5 actifs les plus importants en valeur - actifs Phase 2									
Bodio	1 045,91	260,1	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	FAUX
Deichtor	188,12	54,6	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI
51 Haussmann	136,60	17,2	ND	VRAI	FAUX	VRAI	FAUX	ND	VRAI
Club Med La Rosière	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Héron Park	156,59	9,4	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX
5 actifs les plus performants - actifs Phase 2									
Bordeaux - Le Tribequa	120,26	13,4	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Horizon	120,87	36,1	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX
Tanger 66	147,04	13,5	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	FAUX
Visalto - Bd d'Indochine	136,73	7,8	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
51 Haussmann	136,60	17,2	ND	VRAI	FAUX	VRAI	FAUX	ND	VRAI
5 actifs les moins performants - actifs Phase 2									
San Pellegrino	881,95	182,2	FAUX	FAUX	FAUX	FAUX	FAUX	FAUX	FAUX
Enjoy Bergedorf	132,24	34,9	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX
Montrouge - Camille Pelletan	135,63	23,6	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
12 rue Vivienne	201,27	27,7	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Moxy Hotel	ND	ND	FAUX	FAUX	FAUX	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX

* Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobilier bureau en Europe (2023) : <https://index-esg.com/>

** Audit de résilience, comparé au panel des actifs des fonds conformés aux Articles 8 et 9 de SFDR au 31/12/2022.

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF EN PHASE 2 (SCORE AU 31/12/2023)

Actif	Initial (2023)	Actif	Initial (2023)
18bis/20, avenue Hoche	41	EP1 - Châtillon 2 (Le Carat 2)	63
Montrouge - Camille Pelletan	32	The Hype	55
Héron Park	70	51 boulevard Haussmann	70
Le Magellan	48	Bordeaux - Le Tribequa	82
Visalto - Boulevard d'Indochine	71	Kiel - Primark	69
Paris 2 ^{ème} - Rue Vivienne	37	Poseidon - Algarve	56
EP1 - Axeo	67	Bodio	47
Ibis Munich East	55	San Pellegrino	23
Ibis Munich South	55	Tanger 66	71
Luxembourg - 56, Grand Rue	52	Enjoy Bergedorf	32
Horizon	76	Moxy Hotel	40
Francfort - Schwedler Carre	62	Club Med La Rosière	51
Le Sextant	64	LAX151	TBD
The One Building	52	ID Cologne A1 - Haus am Platz	TBD
EP1 - Arcueil 1 (Le Visium)	58	ID Cologne A2 - Patio Haus	TBD
Deichtor	60	PIER III - LISBON	TBD
EP1 - Grands Moulins	60	Donnery	VEFA



Marché immobilier

133 milliards d'euros

ONT ÉTÉ INVESTIS EN 2023 EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN EUROPE.

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'année 2023 s'est terminée sur une note d'espoir suscitée par les anticipations de baisses de taux et les signes de stabilisation, voire de redressement, des enquêtes de confiance. Sauf nouveau choc, le retour de l'inflation à la cible de 2 % apparaît en bonne voie. Il ouvre la voie à un début d'assouplissement monétaire attendu au deuxième trimestre 2024. Cette double baisse, de l'inflation et des taux, et l'évolution encourageante de la plupart des données économiques nourrissent le scénario d'un atterrissage en douceur (« soft landing »). Toutefois, les risques et les points d'attention ne manquent pas. Les tensions géopolitiques restent fortes et susceptibles de perturber ce scénario, notamment par leur impact inflationniste. La remontée des défaillances d'entreprises et les difficultés du secteur immobilier font également peser un risque baissier sur la croissance. En 2024, la politique budgétaire et les efforts de consolidation devraient revenir sur le devant de la scène. La politique prendra aussi une place importante compte tenu d'un certain nombre d'échéances électorales majeures.

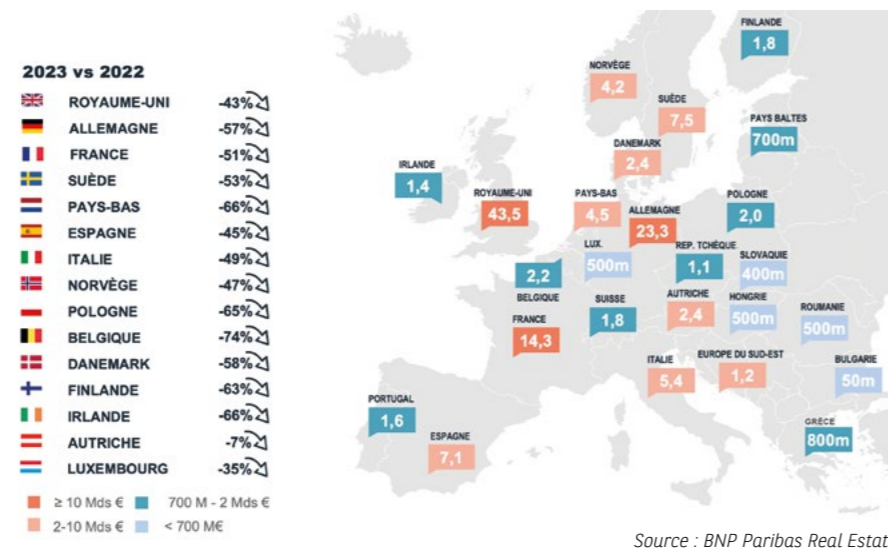
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN EUROPE

Le marché de l'investissement immobilier d'entreprise en Europe a été très affecté par la remontée brutale des taux d'intérêt et ses conséquences sur le marché du financement. Les montants investis représentent ainsi seulement 133 milliards d'euros, en baisse de 51 % par rapport à 2022.

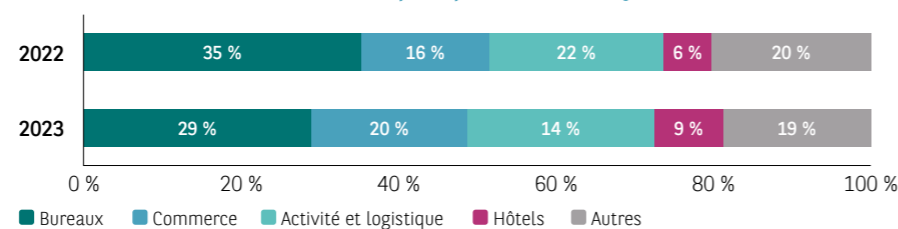
L'ensemble des classes d'actifs et des pays européens est affecté par ce ralentissement, dans des proportions cependant variables. Le bureau accuse le plus fort recul avec -59 % sur un an. Le marché de la logistique et des locaux d'activité est également en forte baisse (-48 %). Les montants investis en commerce et dans l'hôtellerie reculent légèrement moins, respectivement de -40 % et -26 %.

Face aux incertitudes sur le marché des bureaux liées aux nouveaux modes de travail, les investisseurs se tournent plus fortement vers d'autres classes d'actifs traditionnelles (logistique et commerce), ainsi que vers des classes d'actifs dites alternatives (hôtellerie, résidences gérées, datacenter).

Volumes engagés en immobilier d'entreprise en Europe



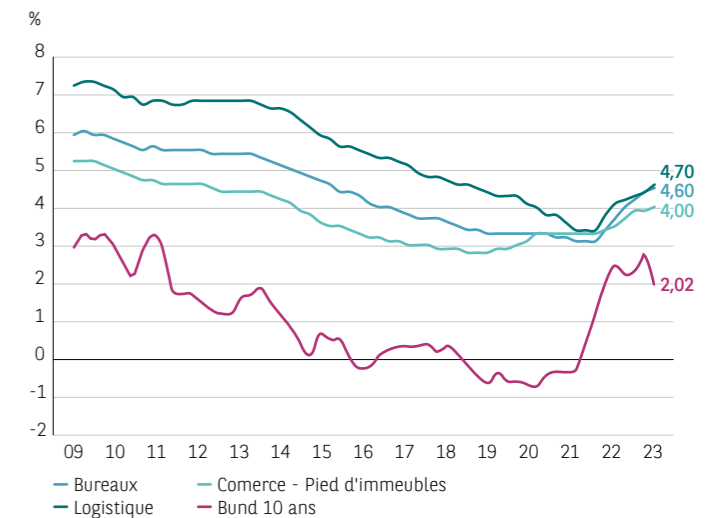
Investissements en immobilier d'entreprise par classes d'actifs



La hausse des taux d'intérêt décidée par les principales banques centrales a conduit à une correction des valeurs immobilières. La nécessité de reconstruire une prime de risque attractive entre un taux d'intérêt « sans risque » et les taux immobiliers a conduit à une baisse des prix des actifs immobiliers. Cette baisse des valeurs s'était amorcée dès 2022 mais s'est accélérée en 2023.

La décompression des taux prime immobiliers en Europe permettra probablement de redonner un nouveau souffle au marché de l'investissement en 2024 avec, toutefois, des reprises différenciées selon la typologie d'actifs et les secteurs géographiques. Les actifs avec de solides fondamentaux locatifs bénéficieront en premier de cette reprise.

Moyenne des taux de rendement prime Europe (moyenne sur 16 villes)



LE MARCHÉ LOCATIF EN IMMOBILIER EN EUROPE

L'IMMOBILIER DE BUREAUX

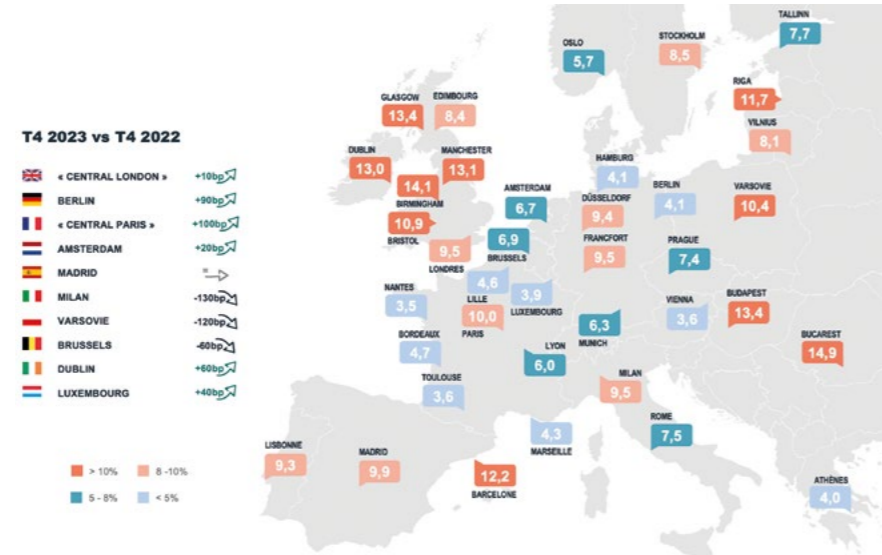
En Europe

La demande placée en Europe s'affiche en baisse sur un an (-17 %) avec 9,9 millions de m² pris à bail sur les 31 marchés couverts. La plupart des marchés européens sont en baisse (Dublin, « Central London », les 6 principaux marchés allemands, etc.), même si on observe quelques marchés stables ou en hausse (Madrid, Bruxelles, Rome).

Le taux de vacance est en hausse à travers l'Europe et s'établit à 8,0 %. Cette hausse cache une forte disparité entre les marchés centraux qui ont un niveau d'offre maîtrisé et les quartiers de bureaux plus périphériques avec une vacance beaucoup plus élevée.

Les loyers prime dans la plupart des villes européennes sont en hausse, conséquence directe du manque d'offres dans les quartiers centraux.

Taux de vacance en Europe



Source : BNP Paribas Real Estate

En France

Avec 1 932 000 m² de surfaces prises à bail en 2023, le marché francilien affiche une baisse de 17 %, après une année 2022 qui avait profité d'un rebond technique. La demande placée en 2023 est la conséquence des changements dans les modes de travail (télétravail, flex-office) et semble être la nouvelle normalité du marché utilisateur. En 2023, Paris reste fortement plébiscité par les utilisateurs et représente 46 % de la demande francilienne placée. C'est principalement Paris QCA qui surperforme, en s'affichant au-dessus de sa moyenne décennale.

Au 1^{er} janvier 2024, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 8,5 %, en progression sur un an. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance qui reste faible dans Paris (4 %) alors qu'elle atteint 16,1 % en 1^{ère} Couronne. À La Défense, le taux de vacance s'est stabilisé à 14,9 % à la fin du quatrième trimestre 2023.

Avec 1,1 million de m² de surfaces prises à bail en 2023, le marché locatif des bureaux pour les 7 plus grandes métropoles régionales a ralenti en 2023 (-17 % comparé à 2022). Il reste toutefois en ligne avec la moyenne décennale. Comme en Île-de-France, le marché des grandes surfaces (plus de 5 000 m²) est particulièrement affaibli (-53 %), et le principal contributeur de ce ralentissement. Lyon demeure le premier marché, devant Lille.

Néanmoins, l'offre de bureaux en régions, composée à deux tiers de seconde main, reste maîtrisée à la fin de l'année 2023. Le taux de vacance est généralement inférieur à 4-5 %, et reste stable, voire baissier, pour la plupart des marchés. Contrairement à l'Île-de-France, les marchés régionaux, à l'exception de Lyon, semblent largement préservés du déploiement à grande échelle du télétravail et du flex-office.

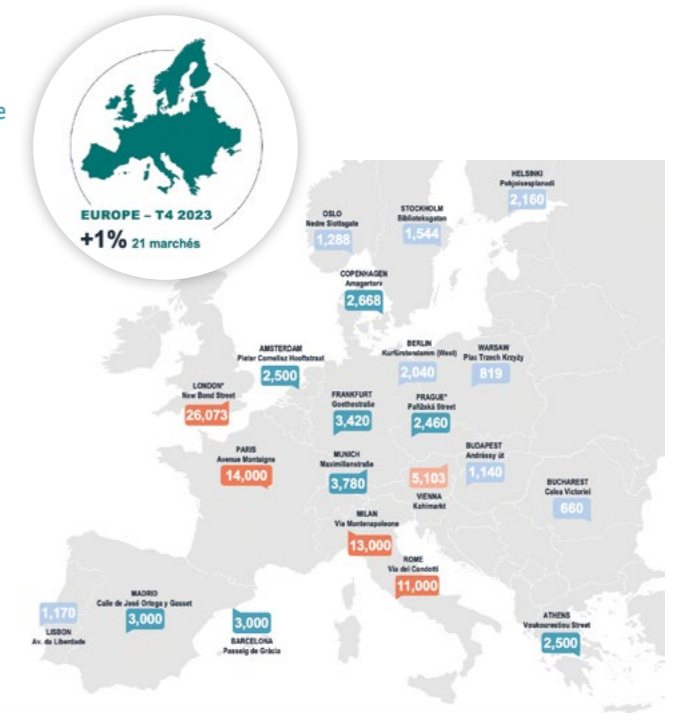
LE MARCHÉ DU COMMERCE

En 2023, le marché des commerces a continué à se polariser en Europe.

La concurrence des marques de luxe pour accéder aux emplacements ultra-premium s'est accéléré, en témoignent les annonces d'un loyer record signé par Yves Saint-Laurent sur Bond Street à Londres. Les ouvertures de magasins sur les artères européennes de premier plan se sont multipliées en 2023, à l'instar de celle de Dior sur l'Avenida da Liberdade à Lisbonne ou celle de Schiaparelli dans le prestigieux Harrods à Londres.

La disponibilité réduite des emplacements de premier choix a fait grimper les loyers des axes commerciaux de luxe dans les centres-villes. La croissance des valeurs locatives est particulièrement notable à Milan (13 000 €/m²/an, +16 % au T4 2023 par rapport au T4 2022 sur la Via Montenapoleone) et à Rome (11 000 €/m²/an, +15 % sur la Via dei Condotti). Des progressions sont également observées à Vienne (5 103 €/m²/an, +5 % sur Kohlmarkt) et à Lisbonne (1 170 €/m²/an, +3 % sur l'Avenida da Liberdade). À Paris, les loyers prime se sont stabilisés, bien que la vacance continue de diminuer.

Loyers prime pieds d'immeuble en Europe



Source : BNP Paribas Real Estate

À l'opposé du spectre, le segment du discount a également performé, favorisé par la baisse du pouvoir d'achat des ménages. On observe ainsi un fort resserrement du marché du milieu de gamme en Europe.

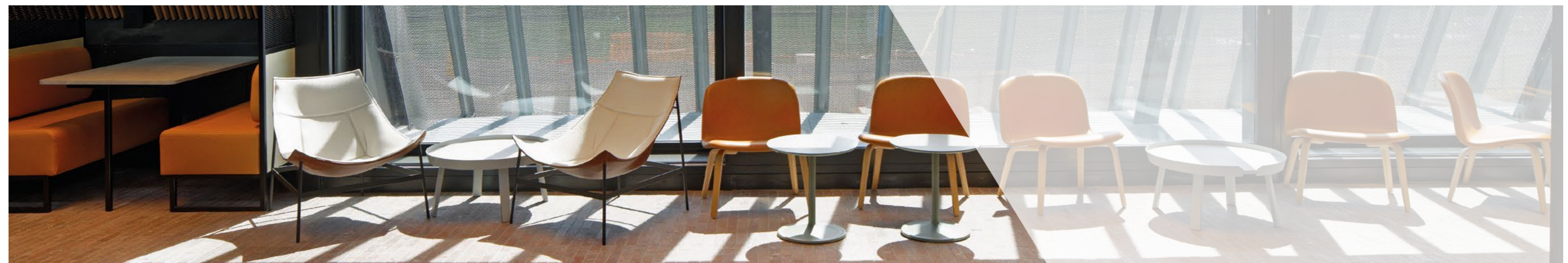
LE MARCHÉ DES HÔTELS

Le rebond post-pandémie des activités hôtelières en Europe s'est à nouveau confirmé en 2023, en dépit du poids de l'inflation sur le pouvoir d'achat des ménages. Les taux d'occupation sont donc en augmentation par rapport à 2022 (+5,1 %) mais restent toujours en deçà de leur niveau de 2019.

Les indicateurs de performance de l'hôtellerie européenne en 2023 sont très positifs. En effet, l'augmentation du prix moyen (+22,5 % par rapport à 2019) tire les performances à la hausse. Le RevPar (revenu par chambre disponible) a donc nettement progressé, de +18,3 % (resp. +16,3 %) par rapport à 2022 (2019).

L'Italie affiche la plus forte augmentation de son RevPar (+31,8 % par rapport à 2019), soutenu par une augmentation du prix moyen et un retour des touristes internationaux.

Le dynamisme du tourisme, en particulier de loisir, devrait continuer à soutenir l'hôtellerie en 2024. À plus long terme, la consommation des particuliers s'oriente de façon structurelle davantage vers les services tels que la restauration et l'hôtellerie. Il convient néanmoins de rappeler que les activités touristiques demeurent très sensibles au contexte sécuritaire, sanitaire et géopolitique.



Rapport de la société de gestion

PRÉSENTATION DE L'OPCI

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

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

BNP Paribas Diversipierre est une société holding :

- Détenant directement un portefeuille de valeurs mobilières (actions de sociétés cotées, titres obligataires, etc.), conformément à son objectif de gestion ;
- Détenant directement ou via des filiales son patrimoine immobilier.

LISTE DES STRUCTURES FILLES ET PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2023, l'organisation du groupe BNP Paribas Diversipierre est la suivante :

PARTICIPATIONS DIRECTES

Nom de la filiale	Date de constitution	Date d'acquisition	Part de détention	Régime fiscal
SAS Diversipierre DVP1	17/02/2014	-	100,00 %	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.
SAS Le Magellan	-	27/10/2014	100,00 %	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.
SAS DVP Heron	-	22/12/2016	100,00 %	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.
SAS DVP Haussmann	13/11/2019	-	100,00 %	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.
SAS DVP European Channel	25/06/2019	-	100,00 %	-
SAS DVP Green Clover	19/03/2020	-	100,00 %	-
Bodio 1 SRL	-	05/08/2020	100,00 %	-
PHOENIX ⁽¹⁾	11/06/2021	-	100,00 %	-
HYDRA ⁽¹⁾	13/07/2022	-	100,00 %	-
SAS DVP Alpages 1950	30/09/2022	-	100,00 %	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.

⁽¹⁾ Véhicule régulé par les autorités italiennes dont la société de gestion est BNP Paribas REIM Luxembourg.

SAS EPL	-	30/06/2017 (38,2 %) 15/11/2018 (10,0 %)	48,20 %	-
CONCEPTO ⁽²⁾	06/12/2017	-	50,00 %	-
SAS Powerhouse Habitat ⁽³⁾	-	-	11,76 %	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.
SAS HEKA MASTER HOLDCO	30/09/2022	-	26,00 %	Régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur Les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C Code Général des Impôts.
SCI DVP FR Logistique	16/12/2022	-	99,90 %	-

PARTICIPATIONS INDIRECTES

Via la filiale SAS Diversipierre DVP1

Nom de la filiale	Date de constitution	Date d'acquisition	Part de détention	Régime fiscal
SAS Issy Bords de Seine II	-	17/12/2014	17,10 %	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.
SCI DVP Hoche	-	22/12/2016	99,90 %	-
GmbH DIVERSIPIERRE GERMANY	-	13/07/2016	100,00 %	-
Participations de GmbH DIVERSIPIERRE GERMANY				
GmbH Horizon Development	-	22/12/2017	33,33 %	-
GmbH DVP Munich Hotel	-	13/04/2018	100,00 %	-
DVP Germany Assets	-	29/11/2018	100,00 %	-
DVP Deichor	-	15/11/2019	100,00 %	-
ID Cologne A1	-	30/06/2021	45,00 %	-
ID Cologne A2	-	30/06/2021	45,00 %	-
DVP German Resi	-	08/12/2021	100,00 %	-

Via la filiale DVP European Channel

Nom de la filiale	Date de constitution	Date d'acquisition	Part de détention	Régime fiscal
FREYPROP ⁽⁴⁾	-	09/12/2019	30,00 %	-
SA THE HYPE	-	17/12/2019	100,00 %	-
OREP#1	-	17/12/2020	100,00 %	-
DVP Spain Investment, S.L	-	02/11/2021	100,00 %	-
Sàrl luxembourgeoise GRPI	-	30/06/2017	100,00 %	-
Vamisa GmbH	-	15/06/2022	100,00 %	-
Vanami GmbH	-	15/06/2022	100,00 %	-
DVP Portugal Investment	30/03/2023	-	100,00 %	-
Participations de Vanami GmbH				
LAX151 GmbH&CoKG	-	04/07/2022	100,00 %	-
Participations de DVP Spain Investment, SL (anciennement SL ROMCU)				
SLU DVP TANGER	-	15/12/2021	100,00 %	-

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.

⁽²⁾ Véhicule régulé par les autorités italiennes, la société de gestion est BNP Paribas REIM Luxembourg.

⁽³⁾ PowerHouse Habitat a pour société de gestion SCAPRIM.

⁽⁴⁾ FREYPROP a pour société de gestion FREY.

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Suite à l'assemblée générale mixte du 26 janvier 2023, deux nouvelles catégories de parts de l'OPCI ont été créées, la part C et la part I. La part d'origine est la P. Dans le cadre du développement commercial de l'OPCI, ces deux nouvelles parts visent à mieux adresser les besoins des différents segments de clients ciblés et de rendre l'OPCI plus facilement accessible par des dispositifs nationaux spécifiques (à titre d'exemple, les fonds d'épargne salariale en France).

PART P

Au cours de l'exercice 2023, la SPPICAV a émis un total de 245 278,424 actions part P et a effectué des rachats pour un total de 4 629 406,935 actions part P. En conséquence, au 31 décembre 2023, le capital de BNP Paribas Diversipierre part P se répartit en 17 695 143,219 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
31/12/2022	2 203 854,814	367 587,973	22 079 271,730	117,49	2 598 107 658,10
31/12/2023	245 278,424	4 629 406,935	17 695 143,219	100,53	1 813 701 336,60

Source : BNP Paribas REIM France

PART C

Au cours de l'exercice 2023, la SPPICAV a émis un total de 23 056,000 actions part C. En conséquence, au 31 décembre 2023, le capital de BNP Paribas Diversipierre Part C se répartit en 23 056,000 actions.

	Nombre de titres émis	Nombre de titres rachetés	Titres en circulation après établissement de la valeur liquidative	Valeur liquidative (€)	Actif net réévalué (€)
31/12/2023	23 056,000	-	23 056,000	100,94	2 327 458,92

Source : BNP Paribas REIM France

PART I

La part I de BNP Paribas Diversipierre n'a pour le moment pas fait l'objet de souscriptions.

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, renouvelé en 2023..

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

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

OBLIGATIONS FONCIÈRES ET OBLIGATIONS « COVERED »

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

FACTEURS DE RISQUES ET 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.

La SPPICAV investit au maximum 35 % de son actif dans des obligations foncières libellées en Euro ou dans des titres financiers équivalents libellés en Euro émis par des institutions financières. Les obligations sélectionnées seront à minima de qualité « Investment Grade » lors de leur achat. Les actifs sur lesquels portent les sûretés sont principalement composés de prêts immobiliers.

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

Au 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 scénarii 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 État membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Économique (OCDE), 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.

- **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 entraîner 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.
- **Risque de durabilité** : l'OPCI est exposé à des risques de durabilité, définis comme tout évènement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

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 faible de perte en capital à l'horizon de détention recommandé (soit 8 ans).



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. 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 2023, BNP Paribas Diversipierre a poursuivi le développement de son patrimoine en investissant près de 120 M€ en actifs immobiliers.

ACTIFS IMMOBILIERS

ACQUISITIONS

En 2023, BNP Paribas Diversipierre a réalisé 3 acquisitions pour un volume total d'investissements de près de 97 M€.



Le 30 mars, votre OPCI a acquis un projet de développement en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) d'une plateforme logistique située à Donnery (45) en France. L'actif de près de 22 000 m² est construit selon les dernières normes techniques afin de répondre aux besoins de son locataire, une entreprise agroalimentaire de dimension internationale et de son usine attenante. Le locataire investira un montant significatif pour l'automatisation de la gestion de l'entrepôt et de la passerelle reliant l'usine. L'actif sera loué à sa livraison en 2024 avec un bail long terme. Cette acquisition vise à renforcer la diversification du patrimoine immobilier de votre OPCI en renforçant son exposition au secteur de la logistique.

Par ailleurs, le 31 mars, l'OPCI a finalisé l'acquisition du second bâtiment de la plateforme logistique située près de Vérone en Italie, d'une superficie totale de près de 32 000 m². L'actif, construit selon les derniers standards du marché, est situé le long d'un axe Nord-Sud reliant les pays nordiques au sud de l'Italie en passant par l'Allemagne. Le premier bâtiment de cet actif avait été livré et acquis en décembre 2022.




TYPOLOGIE
Bureaux

SURFACE LOCATIVE
4 100 m²

ÉTAT LOCATIF
Loué

Au cours du mois de juin, votre OPCI a acquis un immeuble de bureaux neuf situé au Portugal à Lisbonne. L'actif, d'une superficie de 4 100 m², est majoritairement loué par un locataire de dimension internationale au travers d'un bail long terme. L'actif se situe dans un quartier dynamique du centre de Lisbonne et répond aux nouveaux usages de bureaux. Cette acquisition est la première de l'OPCI au sein de Lisbonne et vient renforcer la diversification géographique du patrimoine de votre OPCI.

TYPOLOGIE
Résidentiel

SURFACE LOCATIVE
3 396 m²

STATUT
En cours de commercialisation




Le 30 novembre, votre OPCI a aussi vu la livraison du projet de développement d'immeuble résidentiel situé à Vienne. Pour rappel ce projet avait été lancé en 2022 et se situe dans le quartier « Favoriten » de Vienne qui connaît actuellement un large plan de réaménagement comprenant la création de commerces, espaces verts et de bureaux. L'immeuble est actuellement en cours de commercialisation.

PRISES DE PARTICIPATIONS

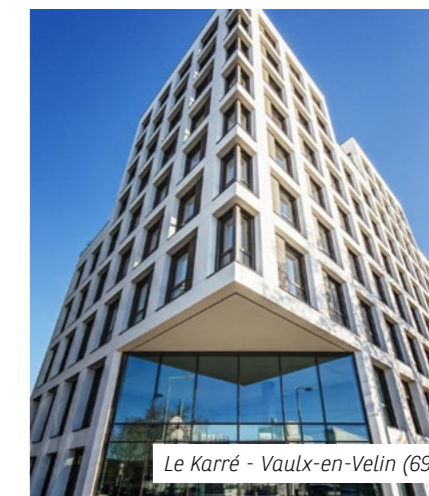
En 2023, BNP Paribas Diversipierre a renforcé sa participation à hauteur de 23 M€ dans trois véhicules immobiliers :

- 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 toutes typologies d'actifs. En 2023, 1,4 M€ ont été appelés pour un montant total appelé en fin d'année de 19,6 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 situés en zones tendues en Île-de-France (Paris, 1^{ère} et 2^{ème} couronnes), votre OPCI a participé à une augmentation de capital à hauteur de 4,7 M€ afin de financer cette acquisition.
- Dans le fonds résidentiel allemand Wohnfonds Wachstumsstädte Deutschland (WWD) géré par BNP Paribas REIM Germany. Le fonds WWD ayant sécurisé l'acquisition d'un immeuble résidentiel situé à Francfort, votre OPCI a participé à une augmentation de capital à hauteur de 17,0 M€ afin de financer cette acquisition.

CESSIONS

Au cours de l'année 2023, votre OPCI a cédé trois actifs immobiliers de son patrimoine pour un volume de 130 M€ :

- Le 13 janvier, votre OPCI a cédé l'actif situé au 4-6, rue Leroux à Paris 16^{ème} (75). L'hôtel acquis en 2016 en VEFA était vacant depuis la liquidation judiciaire de son locataire en 2020 pendant la crise sanitaire.
- Le 21 décembre, BNP Paribas Diversipierre a cédé l'immeuble de bureaux « Le Karré » situé à Vaulx-en-Velin (69). Cet immeuble de 10 000 m² avait été acquis en VEFA spéculative blanc en 2017 avant d'être entièrement loué en 2022.
- Le 22 décembre, votre OPCI a cédé la plateforme logistique « Vigasio » située à proximité de Vérone en Italie. Cet entrepôt d'une surface de près de 89 000 m² avait été acquis fin 2022 et au cours de l'année 2023.



ÉVÈNEMENTS LOCATIFS

Les tableaux ci-dessous synthétisent les principaux mouvements d'entrées et de départs sur l'année 2023.

	Immeuble	Surface (m ²)	Loyers contractuels (K€)	Effet du bail	Durée (années)	Franchise (mois)	Commentaires
ENTRÉES	The Hype	2 581	515	01/10/2023	3/6/9	4	Renouvellement
	Tanger	6 981	1 885	01/07/2023	5	3	Renouvellement
	Haussmann	2 306	1 750	01/09/2023	6/9	6	Nouveau bail
	Haussmann	912		01/06/2023	1		Nouveau bail
	Tribequa	2 044	515	01/03/2023	6/9	6	Nouveau bail
	Tribequa	262	63	13/03/2023	6/9	6	Nouveau bail
	Arcueil Le Visium	5 089	1 551	01/10/2023	6/9	20	Renouvellement
	Deichtor Office Center	375	137	08/05/2023	6	1	Nouveau bail
	Bodio Center	1 798	399	15/09/2023	12	13	Nouveau bail
	Bodio Center	3 373	995	01/01/2023	6	21	Renouvellement
	Bodio Center	5 131	1 700	01/01/2023	6	17	Renouvellement

	Immeuble	Surface (m ²)	Loyers contractuels (K€)	Date de départ	Commentaires
DÉPARTS	The Hype	1 662	934	30/09/2023	Libération partielle
	Châtillon Le Carrat	4 847	1 964	31/12/2023	Départ
	Héron Parc	110	62	10/04/2023	Départ
	Héron	125	60	15/02/2023	Libération partielle
	Arcueil 1	1 670	547	31/03/2023	Libération partielle
	Deichtor Office Center	572	175	30/06/2023	Départ
	Deichtor Office Center	392	110	31/12/2022	Départ
	Deichtor Office Center	402	86	31/03/2023	Départ
	Bodio Center	3 932	1 121	01/10/2023	Départ
	Bodio Center	1 099	1 222	31/12/2022	Libération partielle
	Bodio Center	887	154	31/12/2022	Départ
Bodio Center	5 703	3 422	31/12/2022	Libération partielle	
12, rue Vivienne	170,6	110	22/03/2023	Départ	

Source : BNP Paribas REIM France

ACTIFS FINANCIERS À SOUS-JACENT IMMOBILIER

Au cours de l'année 2023, BNP Paribas Diversipierre a procédé à la liquidation de l'ensemble de son portefeuille d'actions de foncières. Le produit de ces cessions a majoritairement été investi en comptes à vue à capital garanti et rendement positif afin de sécuriser les ressources liquides de l'OPCI dans un contexte de forte volatilité des actions de foncières et de demandes de rachats.

À fin 2023, la valorisation du portefeuille des titres financiers, uniquement composé des produits de taux, atteint environ 178 M€.

Comme lors des années passées, BNP Paribas Diversipierre a également réalisé, tout au long de l'année, des prises de positions 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 2023 est détaillée dans la partie « Situation patrimoniale à fin 2023 », présentée ci-après.

SITUATION PATRIMONIALE À FIN 2023

RÉPARTITION DES ACTIFS DU GROUPE

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	29/12/2023	30/06/2023	31/12/2022
Immobilier physique net de dette	74 %	71 %	68 %
Immobilier coté	-	13 %	10 %
Obligations foncières ⁽⁵⁾	10 %	7 %	6 %
Autres actifs financiers non immobiliers	-	-	-
Liquidités & Autres Actifs / Passifs circulants	17 %	9 %	15 %
Actif net total de BNP Paribas Diversipierre (Parts P et C, en €)	1 816 028 796	2 345 762 773	2 598 107 658
Ratio immobilier réglementaire (défini par le L.214-37 et L.214-36 du COMOFI)	79,49 %	75,45 %	72,70 %
Ratio de liquidité réglementaire (défini par le L.214-37 et R.214-100 du COMOFI)	12,38 %	6,63 %	7,24 %

Source : BNP Paribas REIM France

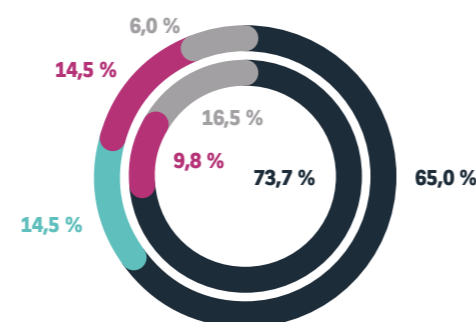
Au cours de l'année 2023 et suite à la hausse des taux d'intérêt, de nombreux véhicules d'épargne immobilière en France (OPCI, SCPI, SC) ont connu des demandes de rachats. Dans ce contexte, BNP Paribas Diversipierre a reçu et honoré la totalité des demandes de rachats à hauteur de 470 M€ sur l'ensemble de l'année.

L'OPCI est un véhicule d'investissement immobilier ouvert offrant une liquidité tous les 15 jours à ses investisseurs, et est construit pour pouvoir honorer des demandes de rachats. Le fonds possède notamment des actifs « liquides » (i.e. mobilisables rapidement), représentant environ 35 % de son allocation cible. Ces actifs considérés comme liquides sont principalement des titres financiers (obligations foncières et actions de foncières) et de la trésorerie.

Ces actifs « liquides » ont permis de faire face aux demandes de rachats enregistrées en 2023. En parallèle, un plan de cession d'actifs immobiliers a été initié afin de conserver une répartition de l'actif proche de l'allocation cible. Une partie de ce plan de cession a été finalisée en décembre 2023, tandis que le solde sera vendu dans la première moitié de 2024.

Enfin, au 29 décembre 2023, BNP Paribas Diversipierre dispose de réserves de liquidités satisfaisantes, avec 480 M€ d'actifs « liquides » (liquidités et obligations foncières), soit environ 27 % de son allocation.

Répartition en % des actifs totaux détenus, sur la base de l'actif net total*



29/12/2023 : cercle intérieur

Cible : cercle extérieur

- Immobilier physique
- Immobilier coté
- Liquidités et autres actifs/passifs circulants
- Obligation foncières

Source : BNP Paribas REIM France

Le graphique ci-dessus illustre l'allocation d'actifs de BNP Paribas Diversipierre au 29 décembre 2023, comparée à la cible d'allocation définie dans la stratégie de l'OPCI.

ACTIFS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier physique de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est constitué de 36 actifs (dont 25 détenus à 100 %), répartis en France et en Europe (zone euro), ainsi que 2 participations non-contrôlées dans les véhicules PowerHouse et OREP#1.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ACTIFS DÉTENUS

Immeuble	Code postal	Adresse	Région	Usage	Surface à 100 % (m ²)	% de détention
France						
Héron 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	11,76 %
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 %
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 %
Arcueil Axeo	94110	19, rue Aristide Briand - Arcueil	Île-de-France	Bureaux	9 203	48,2 %
Marseille Le Sextant	13002	44, boulevard de Dunkerque - Marseille	Provence-Alpes-Côte d'Azur	Bureaux	9 226	48,2 %
Montrouge	92120	Rue Camille Pelletan - Montrouge	Île-de-France	École	3 200	100 %
Tribequa	33000	ZAC Saint Jean Belcier Îlot 8.3 - Bordeaux	Nouvelle-Aquitaine	Bureaux	10 500	100 %
51-53 boulevard Haussmann	75009	51-53, boulevard Haussmann - Paris	Île-de-France	Bureaux/Commerces	3 393	100 %
OREP#1 ⁽⁶⁾	France	Plusieurs localisations	France	Mixte	35 726	9,26 %
HEKA	France	Plusieurs localisations	France	Santé	111 200	26 %
Club Med de La Rosière	73700	Route du Golf - Montvalezan	France	Hôtellerie	38 693	100 %
Donnery	45450	ZI Terres de Flein	France	Logistique	21 381	100 %
Allemagne						
Horizon	40476	Johannstrasse 1 - Düsseldorf	Allemagne	Bureaux	24 332	33,33 %
City East	81673	Berg-am-Laim-Strasse 125 - Munich	Allemagne	Hôtellerie	5 501	100 %
City South	81539	Raintaler Str.47 - Munich	Allemagne	Hôtellerie	4 510	100 %
Schwedler Carré	60314	Otto-Messmer-Strasse 1	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 %
Bergedorf	21035	Albert-Gebel-Str. 8-28 - Hambourg	Allemagne	Résidentiel	13 054	100 %
Moxy	22761	Kühnehöfe 8, Kühnehöfe 10 - Hambourg	Allemagne	Hôtellerie	9 475	100 %
WWD	60486	Felix-Kracht-Strasse - Francfort	Allemagne	Résidentiel	17 559	24 %
Irlande						
The One	Dublin 2	Grand Canal Street - Dublin	Irlande	Bureaux	4 345	100 %
Italie						
Bodio Center	20158	Viale Luigi Bodio, 37 - Milan	Italie	Bureaux	54 172	100 %
QC Terme San Pellegrino	24016	Viale della Vittoria, 53 - San Pellegrino	Italie	Hôtellerie Spa	12 177	100 %
Luxembourg						
Grand Rue	1660	56 Grand Rue - Luxembourg	Benelux	Bureaux	5 326	100 %

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

⁽⁵⁾ Obligations foncières excluant les obligations considérées liquides (qui sont incluses dans les liquidités).
* Les pourcentages étant arrondis, leur somme peut ne pas être égale à 100 %.

Immeuble	Code postal	Adresse	Région	Usage	Surface à 100 % (m²)	% de détention
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 %
Pier III	1200	Boqueiro Do Duro/ Rua Cais do Tijolo - Lisbonne	Portugal	Bureaux	4 141	100 %
Espagne						
Tanger	08018	Carrer de Tanger, 66 - Barcelone	Espagne	Bureaux	7 211	100 %
Autriche						
Am Schönen Platz	1100	Laxenburger Str.151 - Vienne	Autriche	Résidentiel	3 396	100 %

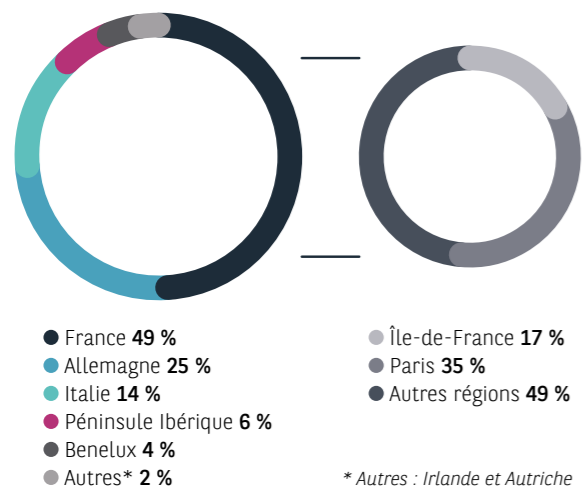
Source : BNP Paribas REIM France

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

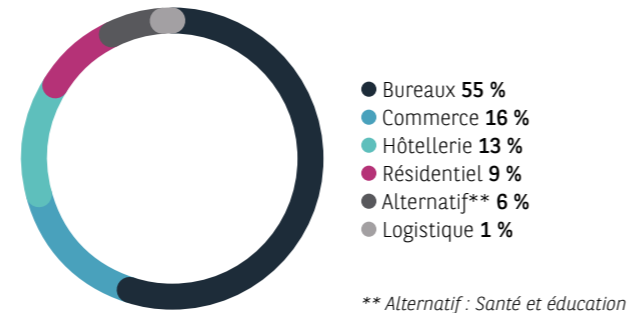
Les deux graphiques ci-après présentent la répartition du patrimoine⁽⁷⁾ par :

- **Zone géographique** (calculs réalisés en valeur vénale hors droits au 29 décembre 2023) ;
- **Classes d'actifs immobiliers** (calculs réalisés en valeur vénale hors droits au 29 décembre 2023, sur la base de l'usage principal de chaque actif détenu).

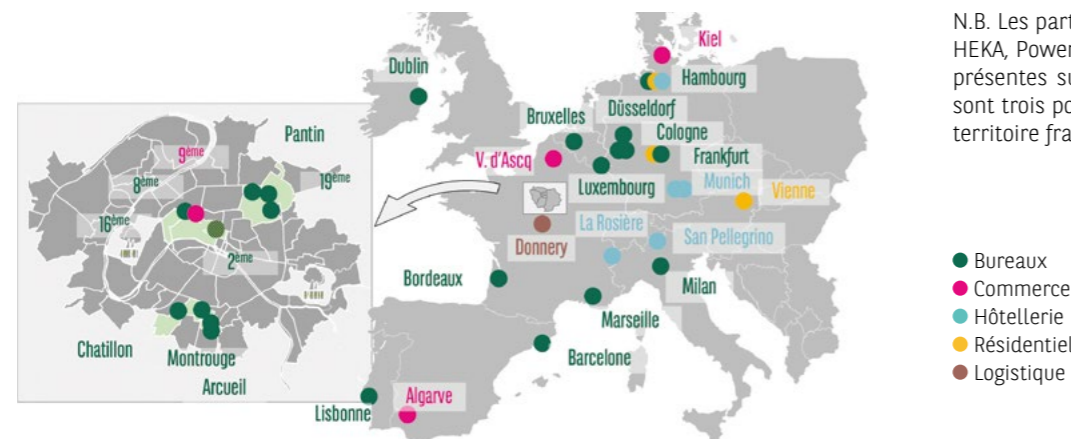
Répartition de la valeur vénale du patrimoine immobilier par secteur géographique au 29/12/2023



Répartition de la valeur vénale du patrimoine immobilier par typologie au 29/12/2023



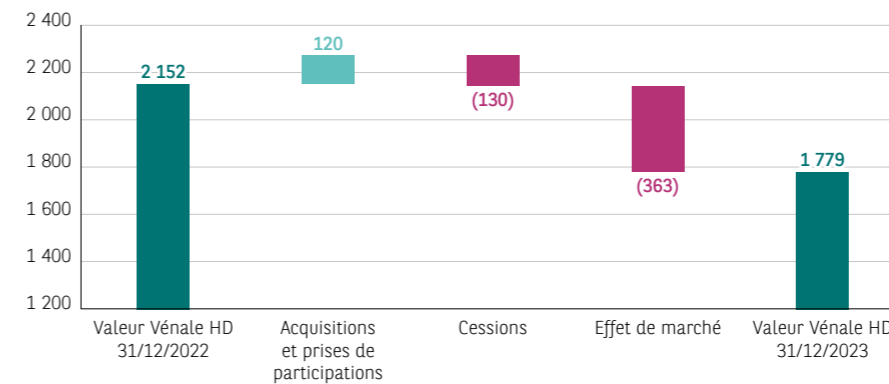
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



N.B. Les participations dans le portefeuille HEKA, PowerHouse et OREP#1 ne sont pas présentes sur la cartographie puisque ce sont trois portefeuilles répartis sur tout le territoire français.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Valorisation en M€



La valeur vénale du patrimoine immobilier direct⁽⁸⁾ (hors participations non-contrôlées) a diminué sur un an de 373 M€, passant de 2 152 M€ à 1 779 M€ hors droits au 31 décembre 2023.

Source : BNP Paribas REIM France

- Valeur vénale début et fin de période
- Évolution négative
- Évolution positive

TAUX D'OCCUPATION ET PRINCIPALES ÉCHÉANCES LOCATIVES

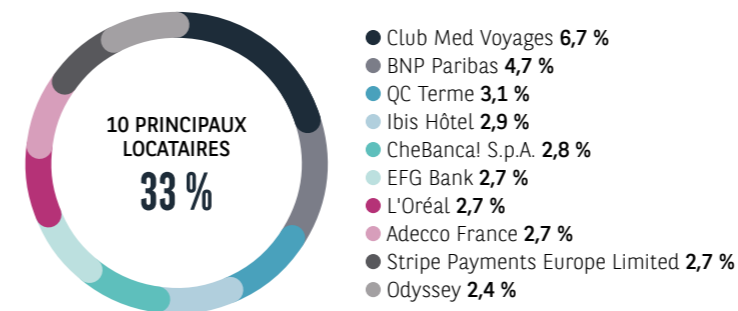
Taux d'occupation et durée résiduelle moyenne

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation financier de l'ensemble des actifs immobiliers de BNP Paribas Diversipierre est de **90,8 %**, contre 89,4 % un an plus tôt.

Durée moyenne, principaux locataires et échéances

Au 31 décembre 2023, la durée moyenne résiduelle **ferme** des baux conclus par BNP Paribas Diversipierre sur son patrimoine s'élève à **5,5 années⁽⁹⁾**, contre 6,7 années un an plus tôt, pour une durée résiduelle moyenne totale de ces mêmes baux de 7,2 années.

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



Les 10 locataires les plus importants représentent environ 33 % des loyers totaux du fonds, comme en fin d'année passée, tandis qu'aucun locataire ne représente plus de 6,7 % du total des loyers, illustrant la bonne dispersion des revenus locatifs des immeubles du portefeuille.



ECHÉANCE DES BAUX

ENTRE 0 ET 3 ANS

30 %

ENTRE 3 ET 7 ANS

27 %

PLUS DE 7 ANS

43 %

⁽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.

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

⁽¹⁰⁾ Des baux commerciaux composant la situation locative de l'OPCI sont actuellement expirés, en période de tacite reconduction. Afin de refléter correctement le risque de départ de ces locataires, qui peuvent délivrer congé à tout moment avec un préavis de 6 mois, il a été pris pour hypothèse une date de fin de bail à J+6 mois de la date du présent rapport, soit le 30 juin 2024. Ce calcul, volontairement conservateur, ne reflète pas l'appréciation du risque de départ desdits locataires par la société de gestion.

ACTIFS FINANCIERS

Au 31 décembre 2023, les actifs financiers de BNP Paribas Diversipierre représentaient 10 % de l'actif net (hors obligations considérées comme liquides et obligations souveraines), pour une valeur totale de 177,9 M€ (hors obligations souveraines uniquement). Cette allocation est composée pour 100 % par le portefeuille obligataire suite à la cession du portefeuille d'actions foncières.

État du patrimoine (en euros)	29/12/2023	30/06/2023	31/12/2022
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	-	231 013 172,92	250 486 638,16
Obligations foncières ⁽¹¹⁾	177 886 200,47	168 391 419,24	165 634 048,42
Total	177 886 200,47	399 404 592,16	416 120 686,58

Source : BNP Paribas REIM France

Composition de l'actif net total	29/12/2023	30/06/2023	31/12/2022
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	-	12,7 %	9,6 %
Obligations foncières ⁽¹²⁾	9,8 %	7,2 %	6,4 %
Soit en % de l'actif net total	9,8 %	19,9 %	16,0 %

Source : BNP Paribas REIM France

ACTIONS DE SOCIÉTÉS FONCIÈRES COTÉES

La performance brute du portefeuille d'actions de foncières s'élève à +0,1 % (performance 2023 jusqu'au 15 août 2023 et la cession du portefeuille). On rappelle que le portefeuille d'actions de foncières a été entièrement cédé au cours des mois de juillet et août 2023. Cette cession a permis de renforcer le profil de liquidité de l'OPCI afin de faire face aux rachats enregistrés au cours de l'année, dans un contexte de forte volatilité des marchés actions sans affecter négativement la performance du fonds.

OBLIGATIONS FONCIÈRES

La performance brute du portefeuille d'obligations foncières (consitué de 170 valeurs à fin 2023) détenues par l'OPCI sur l'année 2023, s'élève à +5,5 %. 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 Euro, 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)



● France 22,1 %	● Grande-Bretagne 2,9 %
● Pays-Bas 13,0 %	● Australie 2,3 %
● Allemagne 11,8 %	● Nouvelle-Zélande 1,7 %
● Italie 8,5 %	● Portugal 1,6 %
● Espagne 7,7 %	● Finlande 1,3 %
● Canada 6,7 %	● États-Unis 1,2 %
● Suède 4,6 %	● Autriche 1,0 %
● Belgique 4,3 %	● Danemark 0,9 %
● Corée du Sud 4,2 %	● Luxembourg 0,7 %
● Norvège 3,3 %	

Ventilation des obligations foncières par maturité



● Inférieur à 1 an 0,6 %	● Entre 5 et 7 ans 15,2 %
● Entre 1 et 3 ans 33,9 %	● 7 ans et plus 17,5 %
● Entre 3 et 5 ans 32,9 %	

Les actifs financiers détenus par l'OPCI (obligations foncières) permettent de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille, puisque 88 % des actifs financiers sélectionnés sont investis dans des pays européens où BNP Paribas Diversipierre ne détient pas d'actifs en direct.

⁽¹¹⁾ Obligations incluant les obligations considérées comme liquides, c'est à dire les obligations dont la maturité est inférieure à 397 jours mais excluant les obligations souveraines.

⁽¹²⁾ Ratio excluant les obligations considérées comme liquides ainsi que les obligations souveraines.

COMMENTAIRE DE GESTION DES OBLIGATIONS FONCIÈRES

« La hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE), entamée en juillet 2022 afin de limiter l'inflation en zone euro, semble avoir pris fin en septembre 2023. Le taux de dépôt atteint ainsi 4,00 %, un niveau historique depuis la création de la monnaie unique, représentant une augmentation totale de 450 points de bases (pb).

Depuis septembre, les communiqués de la BCE laissent entendre qu'il n'y aurait pas de nouvelles hausses de taux dans les mois à venir, tout en indiquant que de potentielles baisses n'étaient pas encore à l'ordre du jour. Les marchés financiers ont toutefois anticipé des baisses rapides de ces taux, tablant en décembre sur 3 baisses de 25 pb au cours du premier semestre.

Ces anticipations ont été particulièrement renforcées par les chiffres encourageants d'une inflation en recul en fin d'année, soulignés par Christine Lagarde, présidente de la BCE, reconnaissant que la transmission de la politique monétaire était « vigoureuse, freinant la demande et contribuant ainsi au ralentissement de l'inflation ». Le glissement annuel de l'indice des prix à la consommation est ainsi passé de 8,6 % en janvier à 2,9 % en octobre puis 2,4 % en novembre. L'inflation sous-jacente, qui dépassait encore 5 % en août, est tombée à 3,6 % en novembre, au plus bas depuis avril 2022. Par ailleurs, la croissance dans la zone euro, et particulièrement en Allemagne, reste déprimée et la faiblesse de la demande commence à peser sur l'emploi.

Dans ce contexte, les rendements souverains ont connu une nette détente en fin d'année, notamment le Bund allemand à 10 ans terminant 2023 à 2,02 % (-55 pb par rapport à fin 2022). Le rendement de l'OAT française à 10 ans est quant à lui passé de 3,11 % à 2,56 % en 2023.

2023 a été une année record pour les nouvelles émissions d'obligations couvertes en Euro. Le total des émissions en 2023 s'élève à 167,4 milliards d'euros, dépassant de 6 milliards d'euros le total cumulé en 2022. L'année a également été marquée en juillet par la fin du réinvestissement des montants issus des échéances de titres acquis dans le cadre de l'APP (Asset Purchase Programme) de la BCE, y compris les obligations couvertes.

En 2023, nous avons fortement augmenté la sensibilité aux variations des taux d'intérêt du portefeuille en rachetant des instruments de couverture (futures). En termes de sensibilité du portefeuille, nous avons réduit la sous-pondération contre benchmark, passant de -2,35 au début de l'année à -0,05 à fin décembre.

Le rendement moyen du portefeuille d'obligations foncières détenues par l'OPCI est de 3 % fin 2023 contre un rendement de 3,2 % fin 2022.

Par ailleurs, le score ESG du portefeuille fin 2023 est de 63,8/100 contre 59,7/100 pour son indice de référence. »

Peter Benschop – BNP Paribas Asset Management
Gérant de l'allocation taux de BNP Paribas Diversipierre

LIQUIDITÉS

Les liquidités détenues directement par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre au 31 décembre 2023 s'élèvent à 224 891 445,59 € soit 12,38 % de l'actif net.

(En euros)	31/12/2023	31/12/2022
Instruments financiers à caractère liquide	1 055 383,32	13 760 958,87
Obligations souveraines ou de maturité < 397 jours	1 055 383,32	6 740 251,10
Instruments monétaires	-	-
Bons du trésor	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	7 020 707,77
Liquidités	223 836 062,27	274 430 872,76
Dépôts à vue / avoirs bancaires	154 127 501,96	172 206 948,52
Dépôts à terme	50 000 000,00	100 000 000,00
Créances locataires et autres créances d'exploitation	19 708 560,00	2 223 924,24
TOTAL	224 891 445,59	288 191 831,63
Ratio de liquidité réglementaire (défini par le L.214-37 et R.214-100 du COMOFI)	12,38 %	11,09 %

Source : BNP Paribas REIM France

ENDETTEMENT ET LEVIERS

Le 18 juillet 2023, votre OPCl a renouvelé la facilité de crédit revolving conclue en 2021 avec la Banque Européenne du Crédit. Les conditions actuelles sont les suivantes :

- Montant maximum : 200 M€ ;
- Durée de 4 ans ;
- Taux variable basé sur l'Euribor +1,60 %.

Le 26 juillet 2023, BNP Paribas Diversipierre a mis en place un nouveau financement bancaire hypothécaire au niveau de sa filiale DVP Alpages 1950, détenant le Club Med de La Rosière.

Ce nouveau financement, réalisé conjointement avec la banque Palatine, le LCL et la BPI, possède les caractéristiques suivantes :

- Montant : 50 M€ soit un LTV de 40 % ;
- Maturité de 5 ans ;
- Remboursement intégralement à l'issue de la durée du prêt ;
- Taux fixe moyen de 4,73 %.

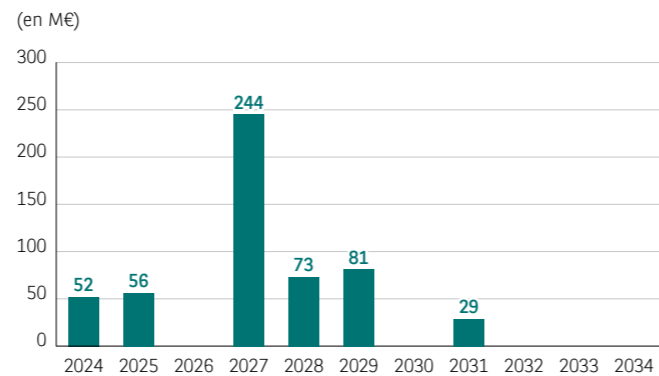
Au 31 décembre 2023, le coût moyen des financements hypothécaires long terme ressort à 1,84 %, contre 1,51 % en 2022.

À la suite de l'approbation du conseil d'administration le 8 juin 2023, l'OPCl s'est porté caution solidaire de sa filiale SAS DVP Alpages 1950 dans le cadre du financement hypothécaire mis en place cette année.

Au 31 décembre 2023, l'ensemble des financements hypothécaires long termes souscrits par l'OPCl ou ses filiales et participations sont à taux fixes ou couverts.

Les maturités des facilités sont présentées dans le graphique ci-dessous :

Échéance des prêts



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

- Des dettes bancaires existantes dans les différentes filiales de l'OPCl, au prorata du pourcentage de détention de BNP Paribas Diversipierre ;
- Du nouveau financement hypothécaire mis en place en 2023.

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 OPCl, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de l'OPCl 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'OPCl 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.

À titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'un OPCl 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.



LEVIERS AIFM AU 31/12/2023

MÉTHODE BRUTE

116 %

MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT

130 %

En euros	29/12/2023	31/12/2022
Endettement total	535 574 331	453 463 426
Encours de dette bancaire long terme	386 574 331	336 463 426
EPL	52 213 957	52 770 422
Horizon	21 827 686	21 747 176
DVP Heron	56 071 867	56 073 500
Diversipierre Munich Hotels	22 500 000	22 500 000
DVP Deichtor	80 750 000	80 750 000
DVP Hoche	31 505 246	31 507 192
ID Cologne A1	17 832 000	17 836 280
ID Cologne A2	11 234 160	11 236 856
Heka	42 042 000	42 042 000
La Rosière	50 597 415	-
Encours de dette bancaire court terme	149 000 000	117 000 000
BNP Paribas Diversipierre	149 000 000	117 000 000
Nominal des instruments de couverture de taux		
Soit taux de couverture de la dette variable (%)	-	-
Valeur vénale des actifs immobiliers hors droits et frais⁽¹⁾	1 878 350 938	2 248 917 461
Soit Ratio Loan-to-Value (y compris ICNE) ⁽²⁾	28,51 %	20,16 %
Levier calculé suivant la méthode de l'engagement (%)⁽³⁾	130 %	117 %
Levier calculé suivant la méthode brute (%)⁽³⁾	116 %	105 %

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

⁽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⁾ Tels que définis par la Directive 2011.61.U.E « AIFM », exprimés en pourcentage de l'actif net.

Source : BNP Paribas REIM France



Club Med de La Rosière – Route du Golf – Montvalezan (73)

ASPECTS FINANCIERS

VALEURS LIQUIDATIVES DE LA SPPICAV

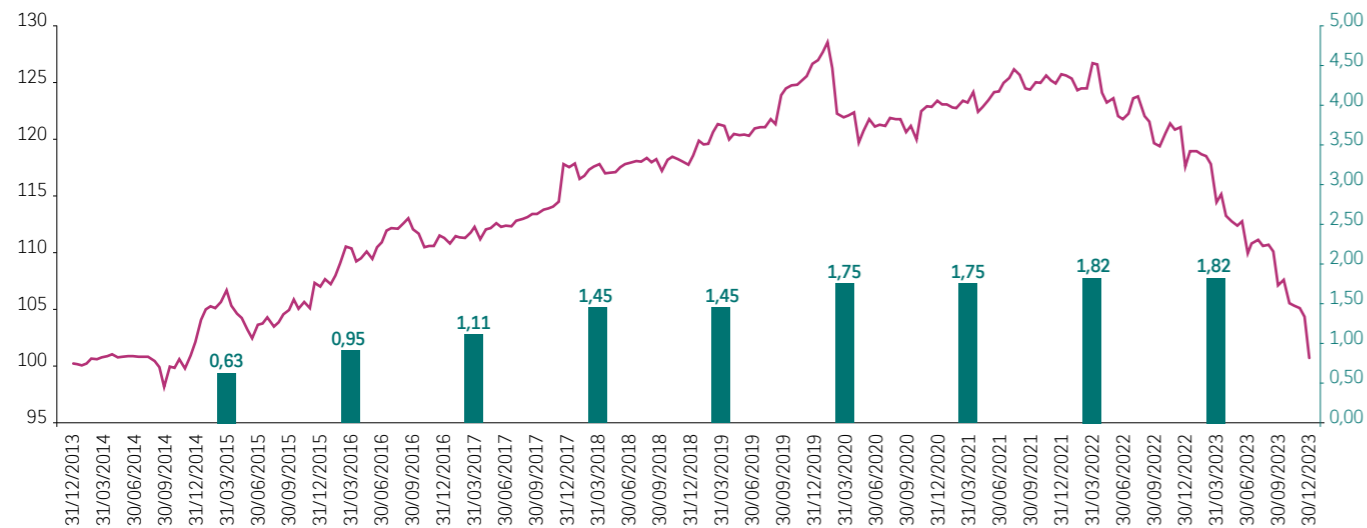
La valeur liquidative de l’OPCI BNP Paribas Diversipierre s’établit, au 29 décembre 2023, à 100,53 € par action P et 100,94 € par action C.

Leur évolution depuis le 30 décembre 2022 pour la part P et depuis le 14 avril 2023 pour la part C (date de sa création) tient compte :

- De la variation de la valeur du patrimoine immobilier à périmètre constant ;
- De la variation de valeur des actifs acquis en 2023 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.

Les graphiques ci-après présentent l’évolution des valeurs liquidatives de l’OPCI BNP Paribas Diversipierre depuis leur création :

Évolution de la valeur liquidative de la part P

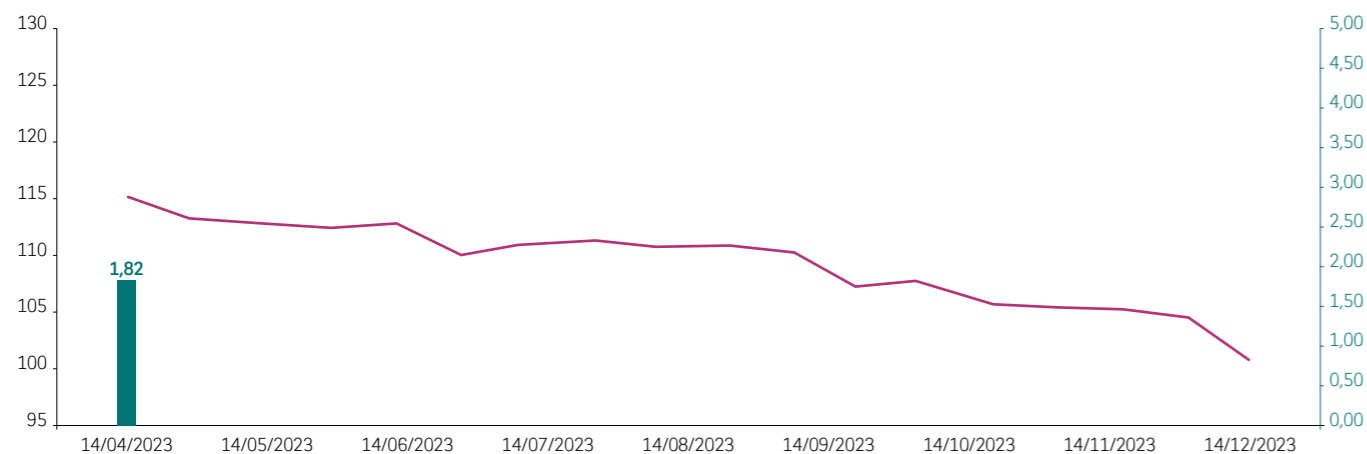


Performance depuis la création : +13,26 %
Performance depuis le 01/01/2023 : -12,89 %

■ Distribution €/action
— Valeur Liquidative (VL)

Source : BNP Paribas REIM France

Évolution de la valeur liquidative de la part C



Performance depuis la création : -10,67 %

■ Distribution €/action
— Valeur Liquidative (VL)

Source : BNP Paribas REIM France

BNP Paribas Diversipierre a distribué un dividende au titre de 2022 de 1,82 €/action en avril 2023 (conformément à la décision de l’assemblée générale du 28 avril 2023).

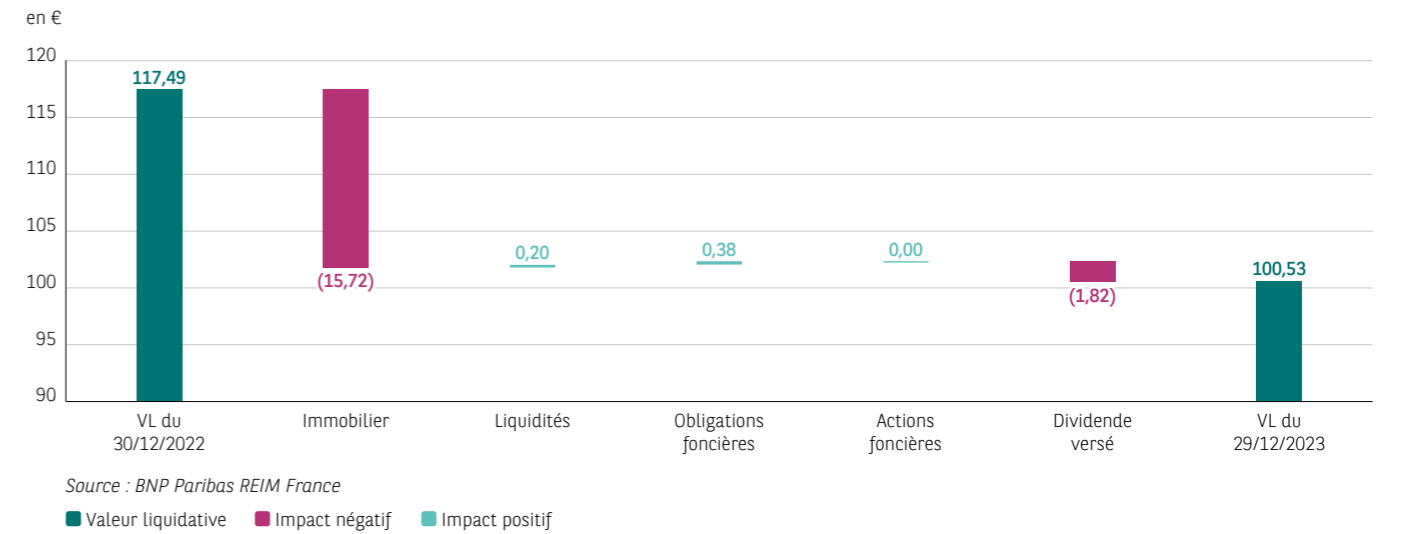
Pour la part P, la performance⁽¹³⁾ s’établit donc, dividende inclus, à -12,89 % sur l’exercice 2023 et à +13,26 % sur les 9 dernières années, soit depuis la création du véhicule.

Pour la part C, la performance, dividende inclus, depuis la création (le 14 avril 2023) s’établit à -10,67 %.

RATIONALISATION DE L’ÉVOLUTION DES VL ANNUELLES SUR L’ANNÉE 2023

Les graphiques ci-dessous illustrent la contribution de chaque catégorie d’actifs auxquels est exposé BNP Paribas Diversipierre à la performance de l’année :

Contributions à l’évolution de la valeur liquidative de la part P



Contributions à l’évolution de la valeur liquidative de la part C



⁽¹³⁾ Performance = $\frac{\text{Valeur Liquidative Fin de période} + \text{Dividendes versés sur la période}}{\text{Valeur liquidative début de période}} - 1$

FACTEURS EXPLICATIFS DE LA PERFORMANCE

- La correction des valorisations immobilières, entamée au second semestre 2022 à la suite de la hausse des taux d'intérêt, s'est poursuivie en 2023. L'OPCI a notamment été affecté par son exposition au secteur du bureau et au marché allemand, deux sous marchés ayant enregistré les plus fortes corrections. Le patrimoine immobilier physique affiche ainsi une contribution négative à hauteur de -15,72 € par action (part P) et -12,79 € par action (part C).
- Les actions de foncières ont été entièrement cédées au cours de l'année et cette cession n'a pas affecté négativement la performance du fonds. Leur contribution est quasiment nulle par part.
- Les obligations de foncières ont bénéficié du rendement du portefeuille permis par le nouvel environnement de taux (3,5 %

en fin d'année), ainsi que de la diminution des projections à long terme concernant les taux d'intérêt, entraînant ainsi une augmentation de la valeur des obligations. Ainsi le portefeuille obligataire a contribué positivement à hauteur de +0,38 € par part P et +0,42 € par part C.

- Enfin, le versement du dividende survenu en avril 2023 (conformément à la décision de l'assemblée générale du 28 avril 2023) a contribué négativement à l'évolution faciale de la valeur liquidative de l'OPCI avec un impact de -1,82 € par action (parts P et C).

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 (montants en €)	29/12/2023	31/12/2022
Honoraires de dépositaire	695 650	668 612
Honoraires de valorisateur	206 710	197 174
Honoraires de gérance	27 035 755	29 101 799
Total des frais récurrents	27 938 115	29 967 585
% de l'actif net fin de période	1,54 %	1,15 %
Autres charges de structure	17 871 114	7 025 500
Total des frais de structure	45 809 229	36 993 085
% de l'actif net fin de période	2,52 %	1,42 %
Total des frais immobiliers	17 823 594	11 692 138
% de l'actif net fin de période	0,98 %	0,45 %
Commission d'investissement	1 177 916	5 035 850
% du prix des immeubles acquis*	0,98 %	1,03 %
Autres frais d'acquisition	5 287 130	14 289 313
Total des frais d'acquisition	6 465 046	19 325 163
% du prix hors droits des immeubles acquis	5,37 %	3,94 %
Commission d'arbitrage	1 441 140	1 246 759
% du prix des immeubles cédés*	1,11 %	1,00 %
Autres frais de cession	682 086	682 086
Total des frais de cession	1 871 612	1 928 845
% du prix hors droits des immeubles cédés	1,44 %	1,55 %
Actif net	1 816 028 796	2 598 107 658
Prix des immeubles acquis*	120 376 586	490 929 977
Prix des immeubles cédés*	130 084 000	124 675 908

* Hors droits et hauteur des appels de fonds des participations non-contrôlées et les VEFA.

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, 11,76 % pour PowerHouse, 9,26 % pour OREP#1, 30 % pour FREYPROP, 26 % pour Heka, 24 % pour WWD 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 2024

BNP Paribas Diversipierre est un placement immobilier de long terme. Depuis sa création en 2014, l'OPCI a fait face à des crises majeures affectant négativement l'ensemble des classes d'actifs composant son allocation (immobilier, actions, obligations), conduisant à une performance annualisée depuis la création de +1,3 % (part P), en deçà des objectifs.

Le retour à un environnement économique plus sain, avec notamment des taux d'intérêt en territoires positifs, associé à une prime de risque immobilière similaire à son niveau pré-crise sont les fondations du nouveau cycle immobilier qui devrait s'ouvrir en 2024.

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS POST CLÔTURE

Néant.



Club Med de La Rosière – Route du Golf – Montvalezan (73)

Contrôle interne et gestion des risques

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas 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 BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du Groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de Contrôle Permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

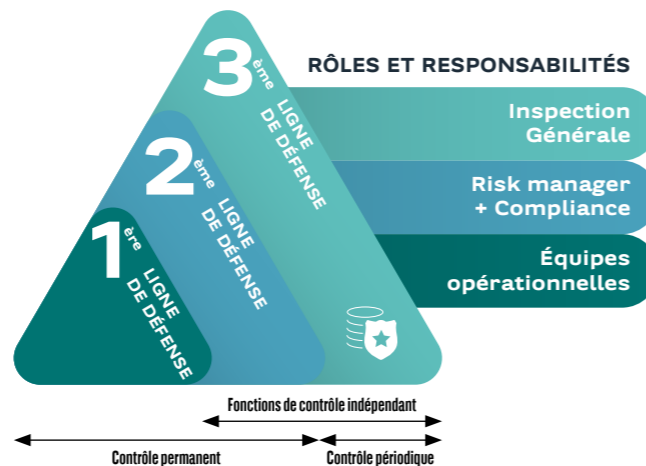
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le Groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnelles et leur hiérarchie. Son rôle est de d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures,...).

Elle contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence à 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 (hors risques de non-conformité)

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. 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 « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés à minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de l'OPCI font apparaître la poursuite, sur l'exercice 2023, d'un bris de ratio réglementaire relatif à la détention de parts d'OPCI ou assimilés, dont la limite est dépassée depuis le début de l'année 2022. Ce bris de ratio a fait l'objet, dès sa détection par la société de gestion, d'une déclaration auprès de l'AMF, ainsi que d'un plan de remédiation reposant notamment sur la vente de deux actifs détenus via un fonds italien. Ces ventes sont bien intervenues au cours de l'exercice 2022, et la distribution des produits de cession correspondants, début 2023. Cependant, la baisse de valeur du patrimoine immobilier de l'OPCI, couplée à la dynamique de rachats de parts à l'œuvre depuis plusieurs trimestres, ont pesé sur la valeur du dénominateur de ce ratio, ce qui n'a pas permis de remédier au bris correspondant à la clôture de l'exercice 2023.

La fonction conformité

Placée sous la responsabilité du Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La 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 BNP Paribas REIM France.

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

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de BNP Paribas REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

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

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^e 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 BNP Paribas 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. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 12 collaborateurs a été identifiée, en 2023, 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 Fund Manager 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, OPCCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dit *Sustainable Finance Disclosure* (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

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 2023 a représenté 18 627 334 € pour un effectif moyen de 218 ETP (dont 14 875 720 € de part fixe et 3 751 614 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 34 % de la rémunération variable totale de la société).

Comptes annuels de l'exercice 2023

TABLEAU DES VERSEMENTS DE DIVIDENDES EFFECTUÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2023

En euros	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	TOTAL
Dividende par action	-	1,82	-	-	1,82
Distribution totale avant régularisation	-	40 184 274,55	-	-	40 184 274,55
Distribution totale (incluant régularisation)	-	40 246 456,33	-	-	40 246 456,33

Le solde des dividendes 2022 pour un montant de 40 246 546,33 € (y compris les comptes de régularisation) a été distribué au deuxième trimestre 2023.

TABLEAUX DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En euros	2023	2022	2021	2020	2019
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	1 730 675 980	2 455 544 639	2 408 148 386	2 176 821 674	1 900 178 864
Nombre d'actions émises	17 718 199	22 079 272	20 243 005	18 449 723	15 691 585
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	-	-	-	-	-
Résultat avant impôt, amortissement et provisions	-29 761 893	30 781 393	63 579 408	29 174 536	35 161 990
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Résultat après impôt, amortissements et provisions	-29 761 893	30 781 393	63 579 408	29 174 536	35 161 990
Montant des bénéfices distribués ⁽¹⁾	32 205 161	40 184 275	36 842 269	32 287 015	27 460 274
Résultat des opérations réduit à une action					
Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions	-1,6797	1,3941	3,1408	1,5813	2,2408
Résultat après impôt, amortissements et provisions	-1,6797	1,3941	3,1408	1,5813	2,2408
Dividendes versés par action	1,82	1,82	1,82	1,75	1,75
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	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier⁽¹⁾	1 566 998 883,03	2 270 344 848,77
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	1,83	2,92
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	370 361 465,72	601 813 552,49
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36-4	-	250 486 638,16
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36-5	266 043 975,35	358 022 988,96
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	930 593 440,13	1 082 737 316,83
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	227 902 456,90	272 658 348,59
Dépôts	50 000 000,00	100 000 000,00
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	177 902 456,90	165 637 640,82
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIVG)	-	7 020 707,77
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Créances locataires	-	-
Autres créances	19 869 378,56	2 840 709,58
Dépôts à vue	154 127 501,96	172 098 497,88
Total de l'actif	1 968 898 220,45	2 740 658 055,41

⁽¹⁾ Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, Actifs à caractère immobilier définis aux paragraphes 1 à 5 de l'article L.214-36 du Comofi et les autres actifs lié (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés).

⁽²⁾ Y compris les biens mobiliers tels que définis à l'article 113-2 du règlement ANC n°2016-06 du 14 octobre 2016.

⁽³⁾ Comprend les avances en comptes courant et les dépôts et cautionnements versés.

BILAN PASSIF

En euros	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres (=actif net)	1 780 883 496,66	2 594 454 526,99
Capital	1 730 675 979,98	2 455 544 639,14
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	34 701 146,91	54 689 789,07
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	45 268 262,43	53 438 705,54
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	-29 761 892,66	30 781 393,24
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	-	-
Provisions	-	22 715 650,59
Instruments financiers	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Dettes	188 014 723,79	123 487 877,83
Dettes envers les établissements de crédit	152 884 947,16	117 008 272,33
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitations	35 129 776,63	6 479 605,50
Total du passif	1 968 898 220,45	2 740 658 055,41

⁽¹⁾ Y compris comptes de régularisation.

COMPTE DE RÉSULTAT

En euros	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	46 526 964,18	29 795 638,35
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	40 959 587,06	33 147 282,76
TOTAL I	87 486 551,24	62 942 921,11
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)	87 486 551,24	62 942 921,11
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 244 561,15	1 160 985,70
Autres produits financiers	6 035 622,34	249 026,06
TOTAL III	8 280 183,49	1 410 011,76
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-8 879 020,12	-2 362 892,45
TOTAL IV	-8 879 020,12	-2 362 892,45
Résultat sur opérations financières (III-IV)	-598 836,63	-952 880,69
Autres produits (V)	-623,48	1 179,95
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-18 987 478,33	-21 881 691,26
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)	67 899 612,80	40 109 529,11
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	4 721 395,19	18 143 418,16
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 811 065,48	8 313 122,15
TOTAL VIII	7 532 460,67	26 456 540,31
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-107 510 677,46	-23 256 186,69
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-5 978 564,70	-13 963 927,39
TOTAL IX	-113 489 242,16	-37 220 114,08
Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX)	-105 956 781,49	-10 763 573,77
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	-38 057 168,69	29 345 955,34
Comptes de régularisation (X)	8 295 276,03	1 435 437,90
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX+/-X)	-29 761 892,66	30 781 393,24

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SPPICAV BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2023

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2023, l'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l'investissement immobilier.

Création de deux nouvelles catégories d'actions qui seront dénommées la catégorie « C » et la catégorie « I » ainsi que les modifications apportées à la catégorie « P » préexistante.

L'ensemble des catégories présentant les caractéristiques suivantes :

- **Catégorie « P »** : Tous souscripteurs, et plus particulièrement tout souscripteur souscrivant des actions directement, au travers de contrats d'assurance-vie distribués en unités de compte, ou via des intermédiaires pouvant conserver des rétrocessions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale.
- **Catégorie « C »** : Strictement réservée aux souscripteurs souscrivant via des intermédiaires fournissant un service de gestion de portefeuille sous mandat et/ou de conseil en investissement financier ne les autorisant pas à conserver des rétrocessions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale.
- **Catégorie « I »** : Souscripteurs répondant aux conditions prévues par l'article 423-14 du RG AMF.

DVP EUROPEAN CHANNEL a signé un bon de souscription, pour investir dans le fonds OREP géré par OSAE, les premiers capital calls ont été réglés en date du 9 janvier 2021. Au 31 décembre 2023, le montant appelé s'élève à 19 635 201 € 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.

Le 2 janvier 2023, acquisition d'une plateforme de logistique à Donnery en VEFA pour un montant 42 366 323 €, cet actif est détenu par DVP LOGISTIQUE FR, 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 Euro.

Le 13 janvier 2023, cession de l'actif de LEROUX détenu par la SAS DVP1 et la SAS LE MAGELLAN pour un montant de 30 451 000 €.

Une augmentation de capital de DVP EUROPEAN CHANNEL par compensation de compte courant est intervenue en date 30 mars 2023 d'un montant de 43 215 000 €, en date du 4 avril 2023 de 3 270 000 € et une en date du 16 juin 2023 de 15 562 535,02 €.

Deux augmentations de capital de PowerHouse sont intervenues le 18 juillet pour un montant de 3 208 048, 81€ et le 19 octobre 2023 pour un montant de 1 541 197,74 €.

Le 16 juin 2023, acquisition d'un actif de bureaux au Portugal pour un montant de 32 295 840,41 €, cet actif est détenu par DVP Portugal, elle-même détenue à 100 % par DVP EUROPEAN CHANNEL, elle-même détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

Le 16 octobre 2023, augmentation de capital en numéraire de la SAS DVP LOGISTIQUE d'un montant de 5 100 000 €.

Le 8 décembre 2023, transformation de la SAS DVP LOGISTIQUE en SCI.

Le 21 décembre 2023, cession de l'actif de LE KARRE détenu par la SAS DVP1 pour un montant de 29 485 000 €.

Le 22 décembre 2023, cession d'une plateforme de logistique en Italie pour un montant de 70 150 000 €, cet actif est détenu par DVP Vigasio, elle-même détenue à 100 % par DVP EUROPEAN CHANNEL, elle-même détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

Acquisitions et cessions en cours au 31/12/2023 :

Plusieurs cessions sont prévues sur le premier trimestre 2024 :

- L'actif de VIVIENNE détenu par la SAS DVP1 ;
- Cession des titres de participation FREYPROP détenus par DVP EUROPEAN CHANNEL.

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 2023 au 31 décembre 2023.

Le total du bilan est de 1 968 898 220,45 €

Le résultat est une perte comptable de -29 761 892,66 €

Les modalités de souscription et rachat et les frais sont détaillées ci-après. Ces mêmes caractéristiques restent inchangées pour la catégorie « P ».

Frais à la charge de l'investisseur et prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux	
		Actions « C »	Actions « I »
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV		3 % maximum	3 % maximum
Commission de souscription acquise à la SPPICAV		6 % maximum	6 % maximum
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative X Nombre d'actions	Néant	Réception de la demande : <ul style="list-style-type: none"> moins de 3 mois avant la Date Limite de Centralisation Rachat : 9 % ; entre 3 et 6 mois avant la Date Limite de Centralisation Rachat : 6 % ; entre 6 et 12 mois avant la Date Limite de Pré-Centralisation Rachat Actions « I » : 3 % ; au moins 12 mois avant la Date Limite de Centralisation Rachat : Néant.
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV		Néant	Néant

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème	
		Actions « C »	Actions « I »
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	1,02 % TTC maximum Dont commission de gestion : 0,72 % TTC maximum	0,84 % TTC maximum Dont commission de gestion : 0,54 % TTC maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif net Valeur globale des actifs immobiliers gérés	0,6 % TTC en moyenne sur les trois prochaines années 1,0 % TTC en moyenne sur les trois prochaines années	

Le portefeuille est évalué lors de chaque valeur liquidative et lors de l'arrêt 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'arrêt 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 :

- Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués sur la base du dernier cours de clôture connu au jour du calcul de la valeur liquidative.
- Les Titres de Créances Négociables et assimilés sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :
 - TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en Euro (Euribor) ;
 - TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues ;
 - TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.
- Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

- Les parts ou actions d'OPCVM et d'OPCI sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.
- Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociés sur des marchés réglementés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la société de gestion (au cours de compensation).
- Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCV, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Endettement

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

Engagements hors bilan

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

Exemption d'établissement des comptes consolidés

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

2. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

En euros	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Actif net en début d'exercice	2 594 454 526,99	2 544 126 427,15
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	32 591 731,78	283 747 526,45
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-502 350 344,13	-44 485 635,14
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-1 037 413,81	-1 410 683,19
Différences de change	1 623 588,49	-34 942,06
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-277 056 683,11	-162 226 370,54
Différence d'estimation exercice N	-344 586 864,41	-67 530 181,30
Différence d'estimation exercice N-1	67 530 181,30	-94 696 189,24
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	10 961 715,47	-16 541 414,54
Différence d'estimation exercice N	-8 856 260,36	-19 817 975,83
Différence d'estimation exercice N-1	19 817 975,83	3 276 561,29
Distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾	-40 246 456,33	-38 066 336,48
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-38 057 168,69	29 345 955,34
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
sur résultat net ⁽¹⁾	-	-
sur cessions d'actifs ⁽¹⁾	-	-
Autres éléments ⁽²⁾	-	-
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	1 780 883 496,66	2 594 454 526,99

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

⁽²⁾ Néant.

3. COMPLÉMENTS D'INFORMATION (EN EUROS)

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 2023.

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 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36-2	2,92	-	-	-1,09	1,83
Parts et actions des sociétés art. L.214-36-3	601 813 552,49	-	71 907 817,22	-303 359 903,99	370 361 465,72
TOTAL	601 813 555,41	-	71 907 817,22	-303 359 905,08	370 361 467,55

Les parts et actions des sociétés ont été estimées en fonction de leur actif net réévalué au 31 décembre 2023.

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 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Bureaux	146 835 863,17	338 095 213,71
Habitations	77 503 196,43	78 148 670,92
Commerces	36 417 587,54	60 855 508,95
Hôtellerie	50 810 056,37	56 929 867,47
EHPAD	32 525 869,89	45 068 643,77
Logistique	3 615 010,27	-

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 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Actions négociées sur un marché réglementé	-	250 486 638,16
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	266 043 975,35	358 022 988,96
Avances en compte courant ⁽¹⁾	930 593 440,13	1 082 737 316,83
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
TOTAL	1 196 637 415,48	1 691 246 943,95

⁽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	213 823 585,62	28/02/2024
SAS LE MAGELLAN	8 629 439,70	28/02/2024
DVP GERMANY GMBH	31 510 467,12	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	16 185 972,40	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	19 736 022,90	06/11/2029
DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	51 039 351,65	03/12/2029
DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	27 833 813,39	13/12/2029
DVP EUROPEAN CHANNEL GERMAN RESI	30 000 000,00	12/12/2031
DVP EUROPEAN CHANNEL TANGER	27 500 000,00	03/11/2031
DVP EUROPEAN CHANNEL VANAMI LAX 151	20 932 289,05	21/06/2032
DVP EUROPEAN CHANNEL GERMANY ASSET	27 377 500,00	21/06/2032
DVP EUROPEAN CHANNEL PORTUGAL	15 562 535,02	02/05/2033
DVP EUROPEAN CHANNEL - CADUCEA HEKA	13 280 439,81	31/10/2037
DVP EUROPEAN CHANNEL - CAPREA HEKA	16 342 662,65	31/10/2037
DVP HAUSSMANN	179 605 627,46	27/11/2029
DVP DEICHTOR	56 050 000,00	10/12/2029
DVP ALPAGES 1950	16 268 964,00	10/10/2032
DVP LOGISTIQUE FR	13 537 020,88	16/09/2033
TOTAL	971 269 793,13	-

⁽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
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents			266 043 975,35	14,94 %
PHCENIX	2 344,00	EUR	220 313 880,41	12,37 %
HYDRA	408,00	EUR	42 669 181,92	2,40 %
CONCEPTO	24 218,00	EUR	3 060 913,02	0,17 %
TOTAL OPC I ET ORGANISMES ÉTRANGERS ÉQUIVALENTS			266 043 975,35	14,94 %
Autres actifs à caractère immobilier			930 593 440,13	52,25 %
AV CC SAS DVP1	213 823 585,62	EUR	213 823 585,62	12,01 %
AV C/C LE MAGELLAN	8 629 439,70	EUR	8 629 439,70	0,48 %
AV CC DVP1 GERMANY	31 510 467,12	EUR	31 510 467,12	1,77 %
AV CC DVP MUNICH HOTELS	27 741 532,39	EUR	27 741 532,39	1,56 %
AV C/C DVPG ASSETS SENIOR	43 466 572,50	EUR	43 466 572,50	2,44 %
AV C/C DVPG ASSETS JUNIOR	13 500 000,00	EUR	13 500 000,00	0,76 %
AV C/C SARL HERON PARC	9 660 374,00	EUR	9 660 374,00	0,54 %
AV C/C HORIZON DEVELOPPEMENT	5 908 292,56	EUR	5 908 292,56	0,33 %
AV C/C GRAND RUE	16 185 972,40	EUR	16 185 972,40	0,91 %
AV C/C EPL	32 048 180,00	EUR	32 048 180,00	1,80 %
AV C/C HOLDCO POWERHOUSE	14 129 150,03	EUR	14 129 150,03	0,79 %

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
AV C/C DVP GREEN CLOVER Senior	28 700 000,00	EUR	21 086 086,84	1,18 %
AV C/C DVP GREEN CLOVER Junior	10 900 000,00	EUR	10 900 000,00	0,61 %
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL	19 736 022,90	EUR	19 736 022,90	1,11 %
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	51 039 351,13	EUR	51 039 351,13	2,87 %
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	27 833 813,39	EUR	27 833 813,39	1,56 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL GERMAN RESI	30 000 000,00	EUR	30 000 000,00	1,68 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL TANGER	27 500 000,00	EUR	27 500 000,00	1,54 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL VANAMI LAX 151	20 932 289,05	EUR	20 932 289,05	1,18 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL GERMANY ASSET	27 377 500,00	EUR	27 377 500,00	1,54 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL PORTUGAL	15 562 535,02	EUR	15 562 535,02	0,87 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL - CADUCEA HEKA	13 280 439,81	EUR	13 280 439,81	0,75 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL - CAPREA HEKA	16 342 662,65	EUR	16 342 662,65	0,92 %
AV DVP HAUSSMANN	179 605 627,46	EUR	125 298 772,03	7,04 %
AV DVP DEICHTOR	56 050 000,00	EUR	56 050 000,00	3,15 %
AV DVP ALPAGES 1950	16 268 964,00	EUR	16 268 964,00	0,91 %
AV DVP LOGISTIQUE	13 537 020,88	EUR	13 537 020,88	0,76 %
INTERETS AV CC SAS DVP1	3 637 711,24	EUR	3 637 711,24	0,20 %
INTERETS AV C/C LE MAGELLAN	172 234,09	EUR	172 234,09	0,01 %
INTERETS AV CC DVP1 GERMANY	1 580 981,84	EUR	1 580 981,84	0,09 %
INTERETS AV CC DVP MUNICH HOTELS	1 392 366,72	EUR	1 392 366,72	0,08 %
INTERETS AV C/C DVPG ASSETS SENIOR	869 249,36	EUR	869 249,36	0,05 %
INTERETS AV C/C DVPG ASSETS JUNIOR	560 712,41	EUR	560 712,41	0,03 %
INTERETS AV C/C SARL HERON PARC	181 032,87	EUR	181 032,87	0,01 %
INTERETS AV C/C HORIZON DEVELOPPEMENT	60 863,21	EUR	60 863,21	0,00 %
INTERETS AV C/C GRAND RUE	381 744,56	EUR	381 744,56	0,02 %
INTERETS AV C/C EPL	742 815,18	EUR	742 815,18	0,04 %
INTERETS AV C/C HOLDCO POWERHOUSE	774,20	EUR	774,20	0,00 %
INTERETS AV C/C DVP GREEN CLOVER Senior	249 414,81	EUR	249 414,81	0,01 %
INTERETS AV C/C DVP GREEN CLOVER Junior	275 068,18	EUR	275 068,18	0,02 %
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL GERMAN RESI	-0,01	EUR	-0,01	0,00 %
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL TANGER	-0,08	EUR	-0,08	0,00 %
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL VANAMI LAX 151	24 365,95	EUR	24 365,95	0,00 %
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL GERMANY ASSET	2,99	EUR	2,99	0,00 %
INTERETS DVP EUROPEAN CHANNEL Portugal	470 756,03	EUR	470 756,03	0,03 %
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL - CADUCEA HEKA	0,00	EUR	0,00	0,00 %
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL - CAPREA HEKA	0,00	EUR	0,00	0,00 %
INTERETS AV C/C DVP HAUSSMANN	6 956 088,93	EUR	6 956 088,93	0,39 %
INTERETS AV C/C DVP DEICHTOR	2 038 625,56	EUR	2 038 625,56	0,11 %
INTERETS AV DVP ALPAGES 1950	1 258 622,94	EUR	1 258 622,94	0,07 %
INTERETS AV DVP LOGISTIQUE FR	390 985,10	EUR	390 985,10	0,02 %
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL CADUCEA HEKA	0,03	EUR	0,03	0,00 %
TOTAL AVANCE EN COMPTE COURANT			930 593 440,13	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			227 902 456,90	12,80 %
Dépôts				
DAT DVP 12 MOIS		EUR	50 000 000,00	2,81 %
TOTAL DÉPÔTS À TERME			50 000 000,00	2,81 %
Obligations et valeurs assimilées				
Crédit Agricole Italia SpA 0.125% 15/03/2033	2 900 000,00	EUR	2 185 517,07	0,00 %
Crédit Agricole Italia SpA 0.375% 20/01/2032	6 600 000,00	EUR	5 302 337,84	0,12 %
Crédit Agricole Italia SpA 3.5% 15/01/2030	1 000 000,00	EUR	1 039 648,08	0,30 %
BNP Paribas Fortis SA 3.75% 30/10/2028	600 000,00	EUR	629 737,56	0,06 %
Nationwide Building Society 3.625% 15/03/2028	600 000,00	EUR	636 582,00	0,04 %

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
Nationwide Building Society 3.375% 27/11/2028	600 000,00	EUR	616 527,78	0,04 %
Berlin Hyp AG 3.375% 23/08/2028	424 000,00	EUR	443 229,68	0,03 %
BCO SANTANDER CENTRAL HISPANO OBL4,625%07-040527 CEDULAS	700 000,00	EUR	761 596,07	0,02 %
Banco Santander SA 3.375% 11/01/2026	600 000,00	EUR	623 878,77	0,04 %
Banco Santander SA 2.75% 08/09/2032	1 400 000,00	EUR	1 383 058,66	0,04 %
National Australia Bank Ltd 3.2627% 13/02/2026	600 000,00	EUR	620 745,20	0,08 %
BANCO SANTANDER TOTTA S.A. OBL1,25%17-260927	1 000 000,00	EUR	949 978,61	0,03 %
Banco Santander Totta SA 3.375% 19/04/2028	1 300 000,00	EUR	1 353 694,81	0,05 %
Banco Santander Totta SA 3.75% 11/09/2026	500 000,00	EUR	514 808,42	0,08 %
Prologis International Funding II SA 4.625% 21/02/2035	344 000,00	EUR	371 911,36	0,03 %
CAJA RURAL NAVARRA S.COOP.CRD.OBLO,875%1	3 400 000,00	EUR	3 308 932,63	0,02 %
AXA Home Loan SFH SA 0.01 16/10/2029	4 500 000,00	EUR	3 850 653,70	0,19 %
Berlin Hyp AG 2.875% 24/05/2030	1 000 000,00	EUR	1 030 686,30	0,22 %
Korea Housing Finance Corp 0.01% 29/06/2026	3 903 000,00	EUR	3 610 355,73	0,06 %
Korea Housing Finance Corp 1.963% 19/07/2026	900 000,00	EUR	881 625,45	0,20 %
KBC Bank NV 3.25% 30/05/2028	1 700 000,00	EUR	1 769 687,89	0,05 %
KBC Bank NV 3.75% 28/09/2026	500 000,00	EUR	517 210,14	0,10 %
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA 3.125% 17/07/2027	400 000,00	EUR	409 815,18	0,03 %
ABN AMRO Bank NV 1.125 23/04/2039	800 000,00	EUR	622 153,10	0,02 %
Yorkshire Building Society 0.01% 16/11/2028	1 700 000,00	EUR	1 475 144,96	0,03 %
STADSHYPOTEK AB 0.375% 13/03/2026	5 400 000,00	EUR	5 129 677,48	0,08 %
Stadshypotek AB 3.125% 04/04/2028	600 000,00	EUR	622 630,60	0,29 %
Vonovia SE 1.375% 28/01/2026	200 000,00	EUR	193 687,04	0,03 %
VONOVIA SE NA O.N. 4.75% 23/05/2027	200 000,00	EUR	213 176,08	0,01 %
Arkea Home Loans SFH SA 2.75% 22/12/2026	500 000,00	EUR	500 539,09	0,01 %
Arkea Home Loans SFH SA 3% 30/03/2027	600 000,00	EUR	618 512,96	0,03 %
Arkea Home Loans SFH SA 3.25% 01/08/2033	800 000,00	EUR	837 441,21	0,03 %
Bank of Nova Scotia/The 0.01 14/01/2027	1 479 000,00	EUR	1 355 867,58	0,05 %
Intesa Sanpaolo SpA 3.625% 30/06/2028	746 000,00	EUR	778 684,71	0,08 %
Vesteda Finance BV 0.75% 18/10/2031	1 600 000,00	EUR	1 286 448,88	0,04 %
Heimstaden Bostad Treasury BV 0.625% 24/07/2025	1 430 000,00	EUR	1 271 498,41	0,07 %
UniCrédit Bank Austria AG 1.500% 24/05/2028	300 000,00	EUR	286 812,66	0,07 %
UniCrédit Bank Austria AG 2.375% 20/09/2027	400 000,00	EUR	396 642,79	0,02 %
UniCrédit Bank Austria AG 3% 31/07/2026	500 000,00	EUR	507 087,67	0,02 %
UniCrédit Bank Austria AG 3.125% 21/09/2029	600 000,00	EUR	614 944,36	0,03 %
Royal Bank of Canada 3.5% 25/07/2028	1 700 000,00	EUR	1 771 404,19	0,03 %
Sveriges Sakerställda Obligationer AB 3.25% 03/05/2028	800 000,00	EUR	830 397,59	0,10 %
Sveriges Sakerställda Obligationer AB 1.75% 10/02/2032	1 000 000,00	EUR	930 954,25	0,05 %
Realty Income Corp 4.875% 06/07/2030	427 000,00	EUR	472 661,27	0,05 %
NATIONAL AUS BK 0,7519-300126	2 500 000,00	EUR	2 404 235,27	0,03 %
Nationale-Nederlanden Bank NV/The Netherlands 0.05% 24/09/2035	1 000 000,00	EUR	714 774,25	0,14 %
Nationale-Nederlanden Bank NV/The Netherlands 0.01 % 8/7/2030	2 800 000,00	EUR	2 344 519,01	0,04 %
Nationale-Nederlanden Bank NV 0.375% 4/3/2041	1 700 000,00	EUR	1 095 042,66	0,13 %
Nationale-Nederlanden Bank NV/The Netherlands 3.25% 28/05/2027	500 000,00	EUR	517 675,96	0,06 %
Nationale-Nederlanden Bank NV/The Netherlands 3.625% 16/10/2026	300 000,00	EUR	308 585,18	0,03 %
Covivio SA France 4.625% 05/06/2032	400 000,00	EUR	415 836,49	0,02 %
Canadian Imperial Bank of Commerce 0.01% 07/10/2026	1 000 000,00	EUR	922 543,29	0,02 %
Canadian Imperial Bank of Commerce 3.25% 31/03/2027	600 000,00	EUR	620 205,27	0,05 %
UniCrédit Bank AG 0.01% 15/09/2028	2 185 000,00	EUR	1 933 155,40	0,03 %
UniCrédit Bank AG 2.625% 27/04/2028	400 000,00	EUR	406 682,25	0,11 %
UniCrédit Bank AG 3% 13/07/2026	600 000,00	EUR	611 065,13	0,02 %
UniCrédit Bank AG 3% 17/05/2027	600 000,00	EUR	616 255,15	0,03 %
Toronto-Dominion Bank, 0.1% 19/07/2027	1 700 000,00	EUR	1 541 493,89	0,03 %

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
Toronto-Dominion Bank/The 0.864% 24/03/2027	630 000,00	EUR	594 666,63	0,09 %
Toronto-Dominion Bank/The 3.25% 27/04/2026	1 066 000,00	EUR	1 094 944,35	0,03 %
Toronto-Dominion Bank/The 3.879% 13/03/2026	600 000,00	EUR	629 696,73	0,06 %
Toronto-Dominion Bank/The 3.666% 08/09/2031	600 000,00	EUR	634 254,25	0,04 %
Achmea Bank NV 3% 31/01/2030	600 000,00	EUR	624 038,55	0,04 %
Achmea Bank NV 3.75% 19/10/2026	600 000,00	EUR	618 475,64	0,04 %
Bank of New Zealand 0.01% 15/06/2028	1 400 000,00	EUR	1 227 134,33	0,03 %
Bank of New Zealand 2.552% 29/06/2027	900 000,00	EUR	898 186,32	0,07 %
Bank of New Zealand 3.7075% 20/12/2028	800 000,00	EUR	826 037,86	0,05 %
Commonwealth Bank of Australia 0.125% 15/10/2029	600 000,00	EUR	511 442,22	0,05 %
Commonwealth Bank of Australia 3.246% 24/10/2025	600 000,00	EUR	605 200,41	0,03 %
National Bank of Canada 0.01% 29/09/2026	1 400 000,00	EUR	1 295 470,04	0,03 %
National Bank of Canada 3.5% 25/04/2028	900 000,00	EUR	943 513,64	0,07 %
DZ HYP AG 0.01% 27/10/2028	3 588 000,00	EUR	3 168 088,50	0,05 %
DZ HYP AG 0.01% 26/10/2026	600 000,00	EUR	555 970,85	0,18 %
DZ HYP AG 3.25% 31/05/2033	1 700 000,00	EUR	1 801 411,52	0,03 %
DZ HYP AG 3.375% 31/01/2028	353 000,00	EUR	367 324,93	0,10 %
Prologis Euro Finance LLC 0% 08/02/2024	1 055 000,00	EUR	1 055 395,04	0,02 %
Prologis Euro Finance LLC 4.625% 23/05/2033	584 000,00	EUR	643 244,72	0,06 %
OP Mortgage Bank 3.125% 20/10/2028	600 000,00	EUR	613 178,63	0,04 %
OP Mortgage Bank 3.375% 15/02/2027	600 000,00	EUR	612 957,53	0,03 %
Aegon Bank NV 0.375% 09/06/2036	1 200 000,00	EUR	878 443,40	0,03 %
Aegon Bank NV 3.375% 28/06/2030	1 500 000,00	EUR	1 574 686,64	0,05 %
Unibail-Rodamco-Westfield SE 4.125% 11/12/2030	400 000,00	EUR	413 697,32	0,09 %
Caja Rural de Navarra SCC 0.750% 16/02/2029	1 300 000,00	EUR	1 176 583,52	0,02 %
Caja Rural de Navarra SCC 3% 26/04/2027	400 000,00	EUR	408 998,30	0,07 %
Mediobanca Banca di Crédito Finanziario SpA 2.375% 30/06/2027	900 000,00	EUR	890 606,34	0,02 %
La Banque Postale Home Loan SFH SA 3% 31/01/2031	500 000,00	EUR	520 962,12	0,05 %
La Banque Postale Home Loan SFH SA 3.125% 19/02/2029	600 000,00	EUR	623 336,05	0,03 %
Royal Bank of Canada 2.375% 13/09/2027	600 000,00	EUR	593 659,48	0,04 %
Santander UK PLC 1.125% 12/03/2027	670 000,00	EUR	639 375,40	0,03 %
ASB Finance Ltd/London 0.25% 21/05/2031	1 300 000,00	EUR	1 065 134,52	0,04 %
ASB Finance Ltd/London 0.75% 09/10/2025	600 000,00	EUR	576 129,29	0,06 %
Cie de Financement Foncier SA 0.01% 10/11/2027	1 400 000,00	EUR	1 259 739,95	0,03 %
FIN FONCIER 0,75%18-290526	2 500 000,00	EUR	2 392 297,26	0,07 %
Commerzbank AG 2.875% 28/04/2026	600 000,00	EUR	613 479,29	0,13 %
Commerzbank AG 3.125% 20/04/2029	600 000,00	EUR	625 852,68	0,03 %
Commerzbank AG 3.375% 28/08/2028	600 000,00	EUR	624 660,41	0,04 %
Crédit Mutuel Home Loan SFH SA 0.01% 20/07/2028	1 400 000,00	EUR	1 238 978,90	0,04 %
Crédit Mutuel Home Loan SFH SA 3.125% 22/06/2027	600 000,00	EUR	617 819,01	0,07 %
Crédit Mutuel Home Loan SFH SA 3.25% 20/04/2029	600 000,00	EUR	627 416,71	0,03 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB 3.25% 04/05/2028	600 000,00	EUR	624 851,34	0,04 %
Kookmin Bank 0.048% 19/10/2026	979 000,00	EUR	900 607,55	0,04 %
Kookmin Bank 2.375% 27/01/2026	900 000,00	EUR	905 555,84	0,05 %
Landesbank Baden-Wuerttemberg 0.01% 17/06/2026	813 000,00	EUR	761 076,92	0,05 %
Landesbank Baden-Wuerttemberg 3.25% 27/09/2027	600 000,00	EUR	618 359,34	0,04 %
Sparebanken Soer Boligkreditt AS 3.125% 14/11/2025	284 000,00	EUR	285 955,08	0,03 %
Banco de Sabadell SA 3.5% 28/08/2026	300 000,00	EUR	307 663,89	0,02 %
BNP Paribas Home Loan SFH SA 3% 25/05/2028	1 000 000,00	EUR	1 030 744,38	0,02 %
Société Générale SFH SA 0.5 % 28/1/2026	2 100 000,00	EUR	2 012 002,52	0,06 %
STE GAL SFH 0,7519-290127	1 200 000,00	EUR	1 137 760,27	0,11 %
Société Générale SFH SA 0.01% 02/12/2026	1 400 000,00	EUR	1 295 599,28	0,06 %
Société Générale SFH SA 1.375% 05/05/2028	600 000,00	EUR	571 962,66	0,07 %

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
Société Générale SFH SA 3% 28/10/2025	1 300 000,00	EUR	1 308 684,36	0,03 %
Société Générale SFH SA 3.375% 31/07/2030	800 000,00	EUR	838 463,78	0,07 %
Hana Bank 3.75% 04/05/2026	600 000,00	EUR	621 955,81	0,05 %
Cie de Financement Foncier SA 0.01% 15/07/2026	1 300 000,00	EUR	1 211 907,19	0,03 %
Cie de Financement Foncier SA 3.125% 18/05/2027	500 000,00	EUR	514 837,47	0,07 %
Cie de Financement Foncier SA 3.125% 17/05/2029	900 000,00	EUR	931 739,55	0,03 %
Cie de Financement Foncier SA 0.6% 25/10/2041	1 200 000,00	EUR	795 385,64	0,05 %
Banco BPM SPA 3.75% 27/06/2028	597 000,00	EUR	635 608,07	0,04 %
Banco BPM SpA 3.875% 18/09/2026	388 000,00	EUR	399 406,14	0,04 %
ING Belgium SA 3.375% 31/05/2027	1 700 000,00	EUR	1 767 099,23	0,02 %
BANKINTER 1,25%18-070228	1 500 000,00	EUR	1 422 829,32	0,10 %
BANKINTER S.A. OBL1%15-05025 CED	1 500 000,00	EUR	1 471 614,45	0,08 %
Bankinter SA 3.05% 29/05/2028	600 000,00	EUR	613 601,59	0,08 %
Bayerische Landesbank 3% 22/05/2029	600 000,00	EUR	621 809,26	0,03 %
Bayerische Landesbank 3.5% 11/01/2027	450 000,00	EUR	468 294,72	0,03 %
Belfius Bank SA 3% 15/02/2027	100 000,00	EUR	103 256,15	0,03 %
Belfius Bank SA 3.625% 18/10/2028	800 000,00	EUR	836 102,90	0,01 %
COMMERZBANK 0,62518-0525	1 554 000,00	EUR	1 506 398,85	0,05 %
SIMON INTL FINANCE SCA OBL1,25%16-130525	900 000,00	EUR	875 628,86	0,08 %
ING-DiBa AG 0.01% 07/10/2028	1 800 000,00	EUR	1 590 755,92	0,05 %
ING-DiBa AG 0.625% 25/02/2029	1 800 000,00	EUR	1 635 679,97	0,09 %
ING-DiBa AG 3.25% 15/02/2028	600 000,00	EUR	615 824,96	0,09 %
CAIXABANK S.A. OBL0,625%15-270325 CED	1 900 000,00	EUR	1 844 490,59	0,03 %
DNB Boligkreditt AS 0.01% 10/08/27	2 900 000,00	EUR	2 617 142,74	0,10 %
DNB Boligkreditt AS 0.01% 21/01/2031	1 429 000,00	EUR	1 175 172,80	0,15 %
DNB Boligkreditt AS 3.375% 14/11/2028	623 000,00	EUR	643 632,74	0,07 %
NIBC Bank NV 1.875% 16/06/2027	900 000,00	EUR	883 315,11	0,04 %
NIBC Bank NV 2.875% 24/01/2030	600 000,00	EUR	619 468,95	0,05 %
Crédit Agricole Home Loan 3.125% 16/08/2029	600 000,00	EUR	617 654,51	0,03 %
Crédit Agricole Home Loan SFH SA 3.25% 28/09/2026	500 000,00	EUR	511 049,93	0,03 %
Crédit Agricole Home Loan SFH SA 3.25% 08/06/2033	2 500 000,00	EUR	2 612 978,77	0,03 %
Crédit Agricole Home Loan SFH SA 3.375% 04/09/2029	400 000,00	EUR	414 677,37	0,15 %
Lloyds Bank PLC 3.25% 02/02/2026	185 000,00	EUR	191 362,28	0,02 %
Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj 3.50% 31/08/2026	445 000,00	EUR	458 547,81	0,01 %
Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj 3.625% 26/10/2028	600 000,00	EUR	628 250,47	0,03 %
BPCE SFH SA 3.125% 20/07/2027	600 000,00	EUR	616 254,66	0,04 %
BPCE SFH SA 3% 17/10/2029	300 000,00	EUR	305 140,32	0,03 %
BPCE SFH SA 3.25% 12/04/2028	600 000,00	EUR	625 078,68	0,02 %
BPCE SFH SA 3.125% 20/01/2033	1 700 000,00	EUR	1 781 962,59	0,04 %
BPCE SFH SA 3.375% 27/06/2033	1 500 000,00	EUR	1 582 295,34	0,10 %
BPCE SFH SA 3.375% 13/03/2029	300 000,00	EUR	311 571,37	0,09 %
INGBK0.75%18FEB29	1 800 000,00	EUR	1 649 578,68	0,02 %
ING Bank NV 0.500% 17/02/2027	1 300 000,00	EUR	1 220 560,21	0,09 %
ING Bank NV 2.75% 21/11/2025	600 000,00	EUR	600 518,22	0,07 %
ING Bank NV 3% 15/02/2026	400 000,00	EUR	411 832,55	0,03 %
Jyske Realkredit A/S 0.01% 1/10/2027	800 000,00	EUR	722 195,62	0,02 %
Jyske Realkredit A/S 3.25% 01/07/2030	900 000,00	EUR	958 066,27	0,04 %
La Banque Postale Home Loan SFH SA 0.01% 22/10/2029	3 000 000,00	EUR	2 562 478,36	0,05 %
LBP HL SFH 0,519-300126	1 400 000,00	EUR	1 338 893,84	0,14 %
Cooperatieve Rabobank UA 2.875% 19/01/2033	1 000 000,00	EUR	1 032 002,19	0,08 %
Cooperatieve Rabobank UA 0.75% 02/03/2032	1 700 000,00	EUR	1 461 909,18	0,06 %
Cooperatieve Rabobank UA 3.296% 22/11/2028	400 000,00	EUR	413 940,82	0,08 %
TOTAL PLAIN VANILLA BONDS			166 714 190,52	0,02 %

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
OAT				
Korea Housing Finance Corp 4.082% 25/09/2027	447 000,00	EUR	466 694,77	0,00 %
TOTAL OAT			466 694,77	0,03 %
Titres de créances				
BMTN				
BNP PAR. FORT. 0,625%18-041025	2 100 000,00	EUR	2 016 449,34	0,00 %
ABN AMRO BANK N.V. OBL0,875%16-140126	2 700 000,00	EUR	2 618 601,29	0,11 %
INTESA SANPAOLO 1,125%18-0725	2 200 000,00	EUR	2 142 493,21	0,15 %
INTESA SANPAOLO SPA OBL3,25%14-100226	1 700 000,00	EUR	1 754 499,21	0,12 %
BPCE SFH 0,75%18-020926 EMTN	1 000 000,00	EUR	965 165,21	0,10 %
DNB BOLIGKREDIT 0,625%18-0625	1 265 000,00	EUR	1 224 363,35	0,05 %
TOTAL BMTN			10 721 571,61	0,07 %
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 : EMPRUNT BPSS 18-07-2023	-149 000 000,00	EUR	-152 884 947,16	-8,58 %
TOTAL DE L'INVENTAIRE DES AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER, DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS			1 424 539 872,38	79,99 %
<i>Rappel de l'actif net</i>			<i>1 780 883 496,66</i>	

3.4. DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Créances locataires : néant au 31 décembre 2023.

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	19 708 560,31	870 523,80
Etat et autres collectivités	-	-
Souscriptions pré-régulées	3 632,12	617 348,19
Charges constatées d'avance	-	306 191,39
Autres débiteurs	157 186,13	1 046 646,20
TOTAL	19 869 378,56	2 840 709,58

3.5. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2023, le nombre d'actions en circulation est de 17 718 199,219.

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ⁽¹⁾	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées - Actions P	245 278,424	28 978 217,25	961 382,85
Rachats réalisés - Actions P	4 629 406,935	502 350 344,13	-
Souscriptions enregistrées - Actions C	23 056,000	2 652 131,68	-
Rachats réalisés - Actions C	-	-	-
TOTAL SOUSCRIPTION ENREGISTRÉES	268 334,42	31 630 348,93	961 382,85
TOTAL RACHATS RÉALISÉS	4 629 406,94	502 350 344,13	-
MONTANTS NETS	-4 361 072,51	-470 719 995,20	961 382,85

⁽¹⁾ Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	2 107 374 045,62	2 578 094 040,82	-470 719 995,20
Capital souscrit non appelé	-	-	-
CAPITAL SOUSCRIT	2 107 374 045,62	2 578 094 040,82	-470 719 995,20

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

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital	1 730 675 979,98	2 455 544 639,14
Report des plus-values nettes	43 298 912,94	50 141 403,26
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-8 597 766,03	4 548 385,81
Report des résultats nets antérieurs	55 426 700,36	48 994 368,60
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-10 158 437,93	4 444 336,94
Résultat de l'exercice	-38 057 168,69	29 345 955,34
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	8 295 276,03	1 435 437,90
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (ACTIF NET)	1 780 883 496,66	2 594 454 526,99

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

Actions P	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Actif net	1 778 556 540,38	2 594 454 526,99	2 544 126 427,15	2 275 086 299,27	1 986 472 465,22
Nombre de parts en circulation	17 695 143,219	22 079 271,730	20 243 004,889	18 449 723,010	15 691 585,253
Valeur liquidative unitaire	100,510	117,50	125,68	123,31	126,59
Distribution unitaire sur plus et moins values nettes ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat ⁽¹⁾	1,82	1,82	1,82	1,75	1,75
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

Actions C	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019
Actif net	2 326 956,28	-	-	-	-
Nombre de parts en circulation	23 056,000	-	-	-	-
Valeur liquidative unitaire	100,920	-	-	-	-
Distribution unitaire sur plus et moins values nettes ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat ⁽¹⁾	1,82	-	-	-	-
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Y compris les acomptes.

3.7. DETTES

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts	149 000 000,00	117 000 000,00
Concours bancaires courants	-	-
Frais financiers à payer	3 884 947,16	8 272,33
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	152 884 947,16	117 008 272,33
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	350 637,75	451 308,86
Locataires créditeurs	-	-
Dettes sur immobilisations	-	1 378 031,71
Etat et autres collectivités	-	-
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	20 012,90	17 689,92
Souscriptions pré-régées et autres dettes associées	34 705 716,36	4 524 843,01
Autres créditeurs	53 409,62	107 732,00
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL DES AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	35 129 776,63	6 479 605,50

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	-	-	-	-
Emprunt BECM (18/07/2023 au 18/07/2027) Capital emprunté = 149 000 000 EUR Taux EURIBOR 6 mois + Marge 1,60 %	-	149 000 000,00	-	149 000 000,00

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation par nature des actifs financés	31/12/2023	31/12/2022
Dettes à caractère immobilier	-	-
Autres emprunts	149 000 000,00	117 000 000,00
Dépôt de garantie reçus	-	-
TOTAL	149 000 000,00	117 000 000,00

Emprunts immobiliers

Néant au 31 décembre 2023.

3.8. DÉTAIL DES PROVISIONS

Détail des Provisions	31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2023
Provisions pour risques ⁽¹⁾	22 715 650,59	-	22 715 650,59	-
Provisions pour charges	-	-	-	-
TOTAL	22 715 650,59	-	22 715 650,59	-

⁽¹⁾ Cf. 3.16. Valeur actuelle des titres DVP HAUSSMANN.

3.9. PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2023	31/12/2022	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	46 526 964,18	29 795 638,35	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	40 959 587,06	33 147 282,76	Produits des comptes courants associés
TOTAL	87 486 551,24	62 942 921,11	
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	31/12/2023	31/12/2022
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	2 105 770,27	888 168,00
Produits sur titres de créance	138 790,88	272 817,70
Produits sur organismes de placement collectifs	-	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-	-
Produits sur instruments financiers à terme	-	-
Autres produits financiers	6 035 622,34	249 026,06
TOTAL	8 280 183,49	1 410 011,76
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	-8 879 020,12	-2 362 892,45
TOTAL	-8 879 020,12	-2 362 892,45

3.11. AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
Autres produits		
Dont refacturation société de gestion	-	-
Dont produits divers	-623,48	1 179,95
TOTAL	-623,48	1 179,95
Autres charges		
Frais sur cessions d'instruments financiers	-	-
TOTAL	-	-

3.12. FRAIS DE GESTION

Actions P	Montant au 31/12/2023 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Montant au 31/12/2022 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion)	18 981 901,39	0,82 %	21 881 691,26	0,83 %
Dont :	-	-	-	-
Honoraires du dépositaire	581 067,13	0,03 %	585 841,44	0,02 %
Honoraires du commissaire aux comptes	128 399,60	0,01 %	94 464,62	0,00 %
Honoraires du valorisateur	207 421,64	0,01 %	195 012,41	0,01 %
Honoraires de la société de gestion	16 009 782,98	0,69 %	19 760 339,15	0,75 %
Divers	2 055 230,04	0,09 %	1 246 033,64	0,05 %
	<i>Actif net moyen</i>	<i>2 304 037 317,54</i>	<i>Actif net moyen</i>	<i>2 635 190 017,97</i>

Actions C	Montant au 31/12/2023 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Montant au 31/12/2022 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion)	5 576,94	0,22 %	-	-
Dont :	-	-	-	-
Honoraires du dépositaire	471,56	0,02 %	-	-
Honoraires du commissaire aux comptes	100,03	0,00 %	-	-
Honoraires du valorisateur	165,38	0,01 %	-	-
Honoraires de la société de gestion	2 668,35	0,11 %	-	-
Divers	2 171,62	0,09 %	-	-
	<i>Actif net moyen</i>	<i>2 501 413,91</i>		

3.13. RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2023	31/12/2022
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	4 721 395,19	107 510 677,46	-102 789 282,27	-5 112 768,53
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
TOTAL - AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	4 721 395,19	107 510 677,46	-102 789 282,27	-5 112 768,53
TOTAL - ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	4 721 395,19	107 510 677,46	-102 789 282,27	-5 112 768,53
TOTAL - DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	2 811 065,48	5 978 564,70	-3 167 499,22	-5 650 805,24
TOTAL	7 532 460,67	113 489 242,16	-105 956 781,49	-10 763 573,77

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	Néant
Engagements donnés	Néant
Engagements réciproques	Néant

Engagements sur les opérations de marché

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

3.15. TABLEAU D'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Actions P	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	67 824 351,65	40 109 529,11
Régularisation du résultat net	-7 218 966,98	2 062 740,26
Résultat sur cessions d'actifs	-105 853 266,76	-10 763 573,77
Régularisation des cessions d'actifs	15 514 243,01	-627 302,36
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
SOMME RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE (I)	-29 733 639,08	30 781 393,24
Report des résultats nets	55 426 700,36	48 994 368,60
Report des plus-values nettes	43 298 912,94	50 141 403,26
Régularisation sur les comptes de report	-18 859 296,93	8 992 722,75
SOMME RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS (II)	79 866 316,37	108 128 494,61
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II)⁽¹⁾	50 132 677,29	138 909 887,85
Distribution	32 205 160,66	40 184 274,55
Report des résultats nets antérieurs	73 622 502,59	55 426 700,36
Report des plus-values nettes	-	43 298 912,94
Incorporation au capital	-55 694 985,96	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	50 132 677,29	138 909 887,85

⁽¹⁾ Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Actions C	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Résultat net	76 400,76	-
Régularisation du résultat net	-1 139,61	-
Résultat sur cessions d'actifs	-114 758,71	-
Régularisation des cessions d'actifs	11 243,98	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
SOMME RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE (I)	-28 253,58	-
Report des résultats nets	-	-
Report des plus-values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	103 092,97	-
SOMME RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS (II)	103 092,97	-
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II)⁽¹⁾	74 839,39	-
Distribution	41 961,92	-
Report des résultats nets antérieurs	148 286,97	-
Report des plus-values nettes	-	-
Incorporation au capital	-115 409,50	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	74 839,39	-

⁽¹⁾ Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Néant au 31 décembre 2023.

3.16. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

	Valeur actuelle des titres en N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
Filiales					
SAS DVP1 ⁽¹⁾ 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	11 893 582,48	18 402 300,00	-107 123 265,79	3 620 264,38	100 %
SAS LE MAGELLAN ⁽¹⁾ 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	26 286 443,81	2 580 000,00	1 938 930,28	18 002 690,15	100 %
SAS DVP HERON ⁽¹⁾ 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	36 417 587,54	6 810 000,00	3 469 571,24	7 579 571,24	100 %
SAS DVP GREEN CLOVER ⁽¹⁾⁽²⁾ 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	-7 613 913,16	2 560 840,00	-7 675 681,70	-7 613 913,16	100 %
SAS DVP EUROPEAN CHANNEL ⁽¹⁾ 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	81 676 547,22	30 055 327,00	-48 170 198,22	75 194 332,09	100 %
SAS DVP HAUSSMANN ⁽¹⁾⁽²⁾ 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	-54 306 855,43	4 000 000,00	-31 591 204,84	-54 306 855,43	100 %
SCI DVP HOICHE ⁽¹⁾ 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	15 476 031,25	8 460 000,00	700 041,18	-1 296 573,06	0,01 % en direct ; 99,99 % via DVP1
SAS DVP ALPAGES 1950 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	50 810 056,37	1 000,00	-1 397 737,78	54 688 535,45	100 %
SCI DVP LOGISTIQUE 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	3 615 010,27	1 021 000	-1 495 989,73	3 615 010,27	100 % ; 1 part détenu par DVP1
CONCEPTO ⁽¹⁾ Piazza Lina Bo Bardi no 3 20124 Milano	6 121 826,04	120 000 000,00	-	6 372 387,00	50 %
PHCENIX Via Salandra 13- 00187 Roma	220 313 880,41	234 400 000,00	-21 459 355,59	220 313 880,41	100 %
BODIO 5+1 20 via Vittor Pisani 20127 Milano	1 197 499,63	20 000,00	-30 621,01	1 197 499,63	100 %
HYDRA Piazza Lina Bo Bardi no 3 20124 Milano	42 669 181,92	40 800 000,00	1 937 686,92	42 669 181,92	100 %
Participations					
SAS POWERHOUSE HABITAT ⁽¹⁾ 23, rue du Roule 75001 Paris	77 503 196,43	446 569 140	1 773 493,83	446 569 140,08	11,42 %
EPL ⁽¹⁾ 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	48 435 672,08	63 809 020	-590 232,52	51 015 051,79	48,20 %
SAS HEKA Master HoldCo 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	32 525 869,89	16 715 000	-16 887,27	124 754 549,14	26 %

⁽¹⁾ Selon les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023.

⁽²⁾ Les capitaux propres réévalués négatifs ont été imputés en diminution du montant à recevoir au titre des avances en comptes courants.

4. AUTRES INFORMATIONS

4.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Garantie financière : Comptes nantis « Actions et Titres » et autres instruments portés aux crédits des comptes nantis.

Covenants bancaires

Néant au 31 décembre 2023.

Contrats financiers

Néant au 31 décembre 2023.

4.2 ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.821-55 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 12 avril 2024
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 avisé 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVENTIONS AUTORISÉES ET CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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 12 avril 2024
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
 Associé



Club Med de La Rosière – Route du Golf – Montvalezan (73)

Ordre du jour et projet de résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 AVRIL 2024

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 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 2023, approbation des comptes de l'exercice 2023 et constatation du capital au 31 décembre 2023 ;
- 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 de la cooptation de la société CARDIF RETRAITE en qualité d'administrateur en remplacement de la société CARDIMMO, démissionnaire ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2023 tels qu'ils lui sont présentés. Elle constate qu'au 31 décembre 2023 :

- le capital de la société atteignait la somme de 1 730 675 979,98 euros soit une variation de capital négative de 724 868 659,16 euros sur l'exercice 2023.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, décide d'affecter le résultat de l'exercice 2023 comme suit :

	Part C	Part P	TOTAL
Résultat net	76 400,76 €	67 824 351,65 €	67 900 752,41 €
Régularisation du résultat net	-1 139,61 €	-7 218 966,98 €	-7 220 106,59 €
Résultat sur cessions d'actif	-114 758,71 €	-105 853 266,76 €	-105 968 025,50 €
Régularisation des cessions d'actif	11 243,98 €	15 514 243,01 €	15 525 486,99 €
Report à nouveau	103 092,97 €	79 866 316,37 €	79 969 409,34 €
Somme distribuable	74 839,39 €	50.132.677,29 €	50 207 516,68
Incorporation au capital	-115 409,50 €	-55 694 985,96 €	-55 810 395,46 €
Acomptes versés sur l'exercice 2023	-	-	-
Régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice 2023	-	-	-
Solde de dividendes à verser en 2024	41 961,92 €	32 205 160,66 €	32 247 122,58 €
Report à nouveau	32 877,47 €	17 927 516,63 €	17 960 394,10 €
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	148 286,97 €	73 622 502,59 €	73 770 789,56 €
Dont compte de report des plus-values nettes	-	-	-

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

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

La mise en paiement du dividende sera effectuée au plus tard le 31 mai 2024 inclus.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, ratifie la cooptation, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration le 4 mars 2024, de la société CARDIF RETRAITE en remplacement de la société CARDIMMO, démissionnaire, pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices sont :

Années	Montant par action
2022	1,82 €
2021	1,82 €
2020	1,75 €

HUITIÈME RÉOLUTION

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.

Annexes ESG / SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, 1^{er} alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : BNP Paribas Diversipierre

Identifiant d'entité juridique : 69500VNDLJ20738FT46

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La Taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce Règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.



Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 69,34 % d'investissements durables

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

dont 6,6 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

dont 62,74 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

ayant un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

BNP Paribas Diversipierre détient à 73,7 % de l'immobilier direct, à 9,8 % des obligations et à 16,5 % de cash. Les pourcentages d'alignement présentés ci-dessus représentent l'ensemble du portefeuille, donc l'immobilier direct, les actions et les obligations. Les réponses aux questions ci-dessous portent uniquement sur la poche d'immobilier direct. Les informations sur la poche obligations se trouvent dans une autre annexe à la suite de ce document. Il s'agit de la même annexe SFDR complétée pour la poche obligations du portefeuille.

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

L'atteinte des caractéristiques environnementales promues par ce fonds et faisant partie intégrante de sa stratégie a été reconnue en 2023 par le renouvellement du label ISR.

La stratégie du fonds vise à lutter contre l'obsolescence des actifs et en améliorer la résilience, en mettant en œuvre une démarche d'amélioration de la performance ESG ; démarche dite Best-in-Progress. Cette démarche a contribué intrinsèquement à la non-destruction de la valeur des actifs.

Le fonds promeut notamment les caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements à l'aide d'une stratégie ESG matérialisée par l'obtention, parmi les tous premiers fonds immobiliers, du label ISR en 2020. Cette labellisation a été fondée sur un plan d'action à trois ans sur le patrimoine existant afin d'en améliorer la performance environnementale.

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

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

L'ensemble des actifs du patrimoine ainsi que les nouvelles acquisitions ont été évalués selon cette grille. Des plans d'actions spécifiques à chaque actif ont été mis en place afin d'en améliorer la notation.

La complétion de ces plans d'actions ainsi que l'ambition affichée pour un nouveau cycle de 3 ans ont permis à l'OPCI de se voir renouveler son label ISR en 2023.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

À partir de décembre 2023, l'OPCI BNP Paribas Diversipierre a commencé un nouveau cycle de 3 ans de labélisation ISR. Voici les indicateurs reflétant le début de ce nouveau cycle. Un panel de 33 actifs est concerné.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 2 au 31 décembre 2023
Performance énergétique	kWhEF/m².an	145,87
Émissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	24,5
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	nombre d'actifs	52 %
Distance aux transports en commun et mobilité douce	nombre d'actifs	70 %
Bornes de recharge pour véhicule électrique	nombre d'actifs	42 %
Accessibilité PMR	nombre d'actifs	76 %
Audit de résilience	nombre d'actifs	61 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	nombre de locataires	48 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	nombre d'actifs	52 %

... et par rapport aux périodes précédentes ?

Pour la poche immobilière, le tableau ci-dessous résume la performance des indicateurs de durabilité pour les investissements en direct. Ces indicateurs reflètent la Phase 1 du cycle de labélisation ISR du fonds qui été clos en décembre 2023.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31 décembre 2023	Phase 1 au 31 décembre 2020
Notation ISR	Note ISR	65	42
Performance énergétique	kWhEF/m².an	202	234
Émissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	26	40
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	nombre d'actifs	68 %	61 %
Distance aux transports en commun et mobilité douce	nombre d'actifs	84 %	46 %
Bornes de recharge pour véhicule électrique	nombre d'actifs	53 %	33 %
Accessibilité PMR	nombre d'actifs	84 %	26 %
Audit de résilience	nombre d'actifs	89 %	79 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	nombre de locataires	63 %	88 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	nombre d'actifs	63 %	0 %

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Les investissements durables réalisés par le fonds visent à répondre à l'objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique.

Un total de 69,34 % des actifs immobiliers du fonds ont été considéré comme investissement durable ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique. Pour chacun de ces actifs, le critère DNSH (« Do No Significant Harm » en anglais) de prendre en compte les PAIs (« Principal Adverse Impacts » en anglais) a été validé ; plus d'informations sont fournies sous la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

La méthodologie intègre différents critères dans sa définition des investissements durables qui sont considérés comme des composants essentiels pour qualifier un actif de « durable ». Ces critères sont complémentaires les uns des autres. Dans la pratique, un actif doit remplir au moins l'un des critères définis par BNP Paribas REIM France pour être considéré comme contribuant à un objectif environnemental ou social.

Ces critères sont présentés sur le site web de BNP Paribas REIM France : [Our Commitment to Corporate Social Responsibility \(bnpparibas.com\)](https://www.bnpparibas.com)

Objectifs des investissements alignés à la taxonomie

Les investissements durables réalisés par le fonds visent à répondre à l'objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique.

Un total de 6,6 % des actifs immobiliers du fonds a été considéré comme aligné à la taxonomie européenne et ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique; leur contribution est détaillée dans le tableau ci-dessous.

Pour chacun de ces actifs, le critère DNSH visant à réaliser une analyse du risque climatique a été validé ; plus d'informations sont fournies sous la question « Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ? ».

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement investissement durable
ID Cologne A1 - Haus am Platz	2,61 %	DPE A
Tanger 66	2,25 %	DPE A
ID Cologne A2 - Patio Haus	1,73 %	DPE A

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Des investissements durables

Les investissements durables que le fonds a réalisés en partie n'ont pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social.

À cet égard, le fonds a analysé les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d'incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR. Les indicateurs relatifs à ce sujet sont présentés ci-dessous en réponse à la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au fonds qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Des investissements alignés à la taxonomie

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Les investissements alignés au critère de la taxonomie « Contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique » que le fonds a réalisés n'ont pas causé de préjudice important à un autre objectif défini par la taxonomie sur le plan environnemental ou social.

Pour cet objectif taxonomie, le critère DNSH exige d'avoir réalisé une étude d'« Adaptation au changement climatique », afin d'évaluer l'exposition et la vulnérabilité de l'actif aux risques climatiques, pour identifier les risques climatiques physiques parmi ceux énumérés à l'appendice A du règlement délégué (UE) 2021/2139. L'objectif étant également d'identifier et mettre en œuvre des solutions physiques et non physiques (« solutions d'adaptation ») réduisant de manière substantielle les risques climatiques physiques les plus significatifs qui sont importants pour l'actif dans un délai de 5 ans.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

BNPP REIM suit une **politique d'investissement responsable** par laquelle les principaux impacts défavorables (« PAI ») sont intégrés dans les décisions d'investissement et la gestion de portefeuille.

Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont les préoccupations environnementales, sociales et salariales, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption. Les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité sont mesurés à l'aide d'indicateurs PAI.

Le fonds prend en compte les indicateurs PAI suivant :

- Combustibles fossiles (indicateur obligatoire) ;
- Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire) ;
- Émissions de gaz à effet de serre (indicateur facultatif) ;
- Consommation d'énergie (indicateur facultatif).

Pour le choix des indicateurs facultatifs, il est nécessaire de peser les principaux impacts négatifs associés à chaque indicateur. Cela a été fait notamment sur la base des paramètres suivants :

- probabilité d'occurrence ;
- gravité des principaux effets indésirables et ;
- degré d'irréversibilité.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Les investissements durables ont été conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.

Pour les investissements en direct, le groupe BNP Paribas Real Estate, et ses filiales, dont BNP Paribas REIM France, se sont engagés dans de nombreux accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer leur démarche d'investissement responsable : le Pacte Mondial des Nations Unies, les Principes Climat, les Principes Equateur et le Label Diversité.

BNP Paribas REIM France s'engage à respecter les normes internationales des droits de l'homme telles que définies par la Charte internationale des droits de l'homme, le Modern Slavery Act au Royaume-Uni ou l'Organisation internationale du travail. Cet engagement vaut pour son activité et les investissements réalisés.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités durables sur le plan environnemental.



COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

La notation ESG de BNP Paribas REIM tient compte et intègre la mesure des impacts négatifs potentiels des actifs sur les facteurs de développement durable pour les fonds répondant aux exigences des articles 8 et 9 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matières de durabilité dans le secteur des services financiers dit « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Cette notation ESG est effectuée durant les diligences d'acquisition et actualisée régulièrement afin de mesurer la performance ESG de l'actif et d'évaluer les incidences négatives en matière de durabilité.

Le fonds a pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier.

Pour les investissements en direct, les indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier ainsi que deux indicateurs optionnels ont été pris en compte :

Indicateur	Nature	Valeur
Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Obligatoire	0 % du portefeuille immobilier détenu en direct
Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Obligatoire	52,41 % du portefeuille immobilier détenu en direct
Intensité énergétique en énergie finale	Optionnel	145,87 kWhEF/m².an
Émissions de Gaz à effet de serre (GES) (incluant CO ₂ , CH ₄ et N ₂ O)	Optionnel	24,45 kgCO ₂ eq/m²

Pour les nouvelles acquisitions, les données permettant de calculer la part de principales incidences négatives sont collectées lors de l'évaluation ESG faite au moment de l'acquisition d'un actif.

Pour mesurer la part d'investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, le niveau du DPE a été collecté pendant la due diligence d'acquisition. Faute de DPE lors de l'acquisition, il est commandé par nos équipes de Property Management.



QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Investissements au cours de l'exercice 2023 (nom de l'actif)	Secteur	Pourcentage de l'actif du fonds (% d'actifs)	Pays
Vigasio	Logistique	2 %	Italie
Pier III	Bureau	2 %	Portugal
WWD	Résidentiel	1 %	Allemagne
Donnery	Logistique	1 %	France
Lax 55	Résidentiel	1 %	Autriche



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2 (17) est de 69,34 %.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle était l'allocation des actifs ?

La proportion d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2 (17) est de 69,34 %.

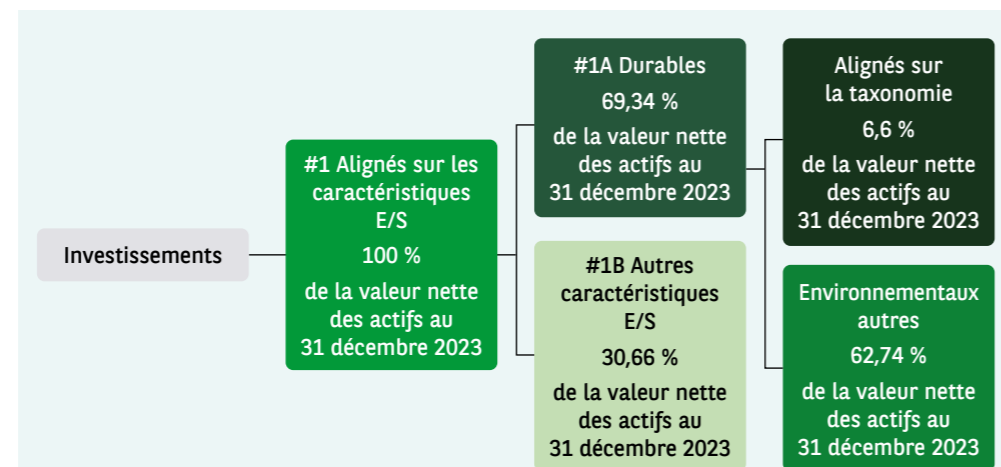
La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 6,6 %.

La conformité de ces investissements aux exigences énoncées à l'article 3 du règlement (UE) 2021/852 n'a pas fait l'objet d'une garantie fournie par un auditeur ou un tiers.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et des gestions de déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social.
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Tous les investissements ont été fait dans le secteur de l'immobilier, qui s'aligne avec l'activité « 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments » défini par la taxonomie européenne et éligible aux critères de la taxonomie européenne.

Le fonds ayant une approche diversifiée, les actifs représentent les typologies suivantes des bâtiments : bureaux, résidentiel, hôtellerie, commerce, logistique, santé.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

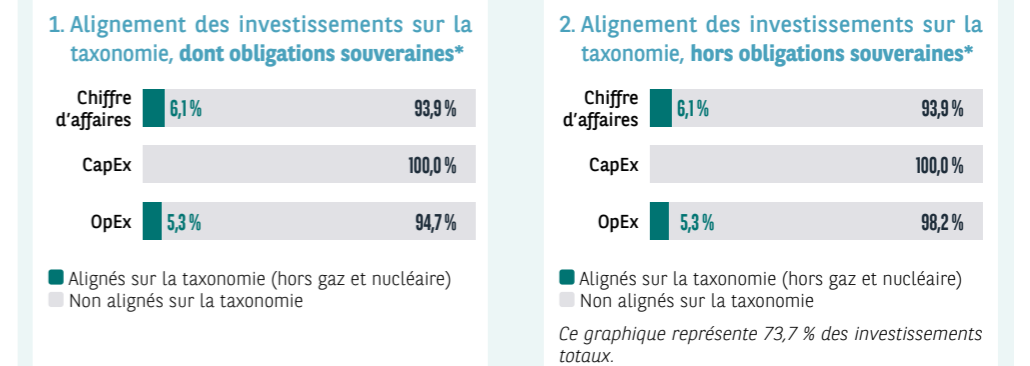
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

- Oui :
- Dans le gaz fossile
 - Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part des investissements dans les activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

En comparaison avec le précédent rapport de gestion, les actifs alignés sur la taxonomie de l'UE restent inchangés. L'évolution de leur poids au sein du portefeuille est due aux investissements et cessions opérés lors de l'exercice ainsi qu'à leur gestion courante (évolutions des loyers liées aux indexations ou aux signatures de baux notamment).

⁽¹⁾ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022 /1214 de la Commission.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI N'ÉTAIENT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie était, pour la période concernée par le présent rapport, de 62,74 %.

Il s'agit des actifs qui rentrent dans la démarche ISR du fonds avec une notation et un plan d'action d'amélioration ISR avancé, mais qui n'ont pas de DPE A ou dans le top 15 % du benchmark local. Ces actifs sont néanmoins des investissements durables et prennent en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui étaient alignés, pour la période concernée par le présent rapport annuel, sur le Règlement européen sur la taxonomie était de 6,6 %. Ces actifs sont alignés avec l'objectif de la taxonomie « Atténuation du changement climatique ».

Les critères de DNSH « Do no significant harm » pour cet objectif sont liés à l'adaptation au changement climatique. L'exposition aux risques climatiques des actifs a été évaluée avec Deepki : vagues de chaleur, sécheresse, précipitations, glissements de terrain, crues, submersions côtières, tremblements de terre, feux, tempêtes et retrait/gonflement des argiles ont été évalués.

Aucune exposition importante au risque n'a été relevée sur les actifs ID Cologne A1 - Haus am Platz et ID Cologne A2 - Patio Haus. Un risque de canicule (note de 5) a été identifié sur l'actif de Tanger 66, ce qui n'est pas surprenant compte tenu de l'emplacement de l'actif en Espagne.

Dans les trois cas, une évaluation plus poussée est prévue en 2024 pour s'assurer qu'aucune vulnérabilité climatique n'est identifiée en fonction de l'exposition au risque climatique.

Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

Le Groupe BNP Paribas et ses filiales se sont engagés à conclure un certain nombre d'accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer son approche : les Principes de l'ONU pour un investissement responsable (UN PRI) et le Pacte mondial de l'ONU (UN GC), entre autres. BNP Paribas REIM France est signataire de l'ONU PRI depuis 2012, et toutes les autres entités de BNP Paribas REIM sont signataires depuis 2019. BNP Paribas REIM fait rapport annuellement à UN PRI pour toutes les entités de REIM. BNP Paribas REIM a adopté et intégré des engagements RSE dans les politiques et procédures internes.



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Aucun objectif d'investissement minimum dans des investissements durables sur le plan social n'a été fixé. Ce fonds n'avait aucun investissement durable sur le plan social pendant la période concernée par le présent rapport.



QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUAIENT-ELLES À EUX ?

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du fonds qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables. Il s'agit des liquidités. Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont la finalité est de procéder au retrait ou à l'exclusion des investisseurs, ainsi que d'acquérir des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier entrant dans la catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ». Leur utilisation et leur proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du fonds.



QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Au cours de l'année 2023, le fonds a finalisé les plans d'actions ISR qui ont été fixés après l'analyse de l'immeuble avec la grille ISR en 2020. Les actions entreprises visent à améliorer la performance ISR des immeubles et couvrent plusieurs thématiques :

- 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.

Une notation est fixée par thématique et au global. Dans le cadre du label ISR du fonds, l'évolution globale de la note ESG pour chaque actif ainsi que l'avancée des plans d'actions ESG sont suivies et sont validées dans un audit de suivi annuel par un auditeur externe afin de démontrer cette avancée.

Le fonds a également renouvelé pour une période de 3 ans l'ensemble de ses plans d'actions ESG pour tous les actifs présents dans le patrimoine de l'OPCI.

Des indicateurs de suivi clés se trouvent dans la réponse à la question « Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ? ».



QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE ?

Aucun indice de référence n'a été désigné.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, 1^{er} alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : BNP Paribas Diversipierre

Identifiant d'entité juridique : 969500VNDLJ20738FT46

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La Taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce Règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.



Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 38,7 % d'investissements durables

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

ayant un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Sauf indication contraire, toutes les données réelles du présent rapport périodique sont exprimées en moyenne pondérée trimestrielle.

Les réponses aux questions ci-dessous portent uniquement sur la poche obligations du portefeuille. Les informations sur la poche immobilier direct se trouvent dans la précédente annexe.

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

Le produit financier favorise les caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements sous-jacents par rapport à des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) en utilisant une méthodologie interne propre à ESG, et en investissant dans des émetteurs qui font preuve de bonnes pratiques environnementales, sociales et de gouvernance.

Sociétés émettrices

La stratégie d'investissement sélectionne des entreprises émettrices dont les pratiques ESG sont bonnes ou en amélioration dans leur secteur d'activité. La performance ESG d'un émetteur est évaluée en fonction d'une combinaison de facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance qui comprennent, entre autres, les éléments suivants pas limités à :

- Environnemental : atténuation du climat, biodiversité, efficacité énergétique, ressources terrestres, pollution.
- Social : conditions de vie, inégalités économiques, éducation, emploi, infrastructures de santé, capital humain.
- Gouvernance : droits des entreprises, corruption, vie démocratique, stabilité politique, sécurité.

Les critères d'exclusion sont appliqués en ce qui concerne les émetteurs qui sont en violation des normes et conventions internationales, ou qui opèrent dans des secteurs sensibles tels que définis par la politique de conduite responsable des affaires (politique RBC).

En outre, le gestionnaire d'investissement favorise de meilleurs résultats environnementaux et sociaux en s'engageant auprès des émetteurs et en exerçant les droits de vote conformément à la politique de Stewardship, le cas échéant.

Aucun indice de référence n'a été désigné pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

Les objectifs environnementaux ainsi que les objectifs sociaux auxquels les investissements durables du produit financier ont contribué sont indiqués à la question « Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ? ».

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité suivants sont utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier :

- Le pourcentage du portefeuille qui se conforme à la Politique RBC : **100 %** ;
- Le pourcentage du portefeuille (hors liquidités détenues à titre accessoire) qui est couvert par l'analyse ESG fondée sur la méthodologie propriétaire ESG : **100 %** ;
- Le pourcentage de réduction de l'univers d'investissement du produit financier en raison de l'exclusion des titres présentant une faible note ESG et/ou des exclusions sectorielles conformément à la Politique RBC : **28,7 %** ;
- La note ESG moyenne pondérée du portefeuille par rapport à la note moyenne pondérée de l'univers d'investissement de référence : **63,4 vs. 59,4 (BBG Euro Aggregate Securitized 500MM Index)** ;
- Le pourcentage du portefeuille du produit financier investi dans des « investissements durables » tels que définis à l'article 2 (17) du Règlement SFDR : **38,7 %**.

... et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateur	2022 ⁽¹⁾	2023 ⁽²⁾	Commentaire
Le pourcentage du portefeuille qui se conforme à la Politique RBC	100 %	100 %	Conforme à l'engagement du produit financier
Le pourcentage du portefeuille (hors liquidités détenues à titre accessoire) qui est couvert par l'analyse ESG fondée sur la méthodologie propriétaire ESG	98,7 %	100 %	Conforme à l'engagement du produit financier
Le pourcentage de réduction de l'univers d'investissement du produit financier en raison de l'exclusion des titres présentant une faible note ESG et/ou des exclusions sectorielles conformément à la Politique RBC	20 %	28,7 %	Conforme à l'engagement du produit financier
La note ESG moyenne pondérée du portefeuille par rapport à la note moyenne pondérée de l'univers d'investissement de référence	64,4 vs. 59,4	63,4 vs. 59,4	Conforme à l'engagement du produit financier
Le pourcentage du portefeuille du produit financier investi dans des « investissements durables » tels que définis à l'article 2 (17) du Règlement SFDR	44,2 %	38,7 %	Conforme à l'engagement du produit financier

⁽¹⁾ Les chiffres publiés en 2022 ont été calculés à la date de clôture de l'exercice comptable.

⁽²⁾ Les chiffres publiés en 2023 sont exprimés en moyenne pondérée trimestrielle.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Les investissements durables réalisés par le produit financier visent à financer les sociétés qui contribuent aux objectifs environnementaux et/ou sociaux par le biais de leurs produits et services ainsi que leurs pratiques durables. La méthodologie propriétaire intègre différents critères dans sa définition des investissements durables qui sont considérés comme des composants essentiels pour qualifier une entreprise de « durable ». Ces critères sont complémentaires les uns des autres. Dans la pratique, un émetteur doit remplir au moins l'un des critères décrits ci-dessous pour être considéré comme contribuant à un objectif environnemental ou social :

1. Une société dont l'activité économique est alignée sur les objectifs du Règlement européen sur la taxonomie ;
2. Une société dont l'activité économique contribue à un ou plusieurs objectifs de développement durable des Nations unies (ODD de l'ONU) ;
3. Une société opérant dans le secteur des émissions de GES élevées qui fait évoluer son modèle d'entreprise pour atteindre l'objectif de maintien d'une hausse de la température mondiale inférieure à 1,5°C ;
4. Une société appliquant des pratiques environnementales ou sociales « best-in-class » par rapport à ses pairs dans le secteur et la région géographique concernés.

Les obligations vertes, les obligations sociales et les obligations durables émises pour soutenir des projets environnementaux et/ou sociaux spécifiques sont également qualifiées d'investissements durables à condition que ces titres de créance reçoivent une recommandation d'investissement « POSITIVE » ou « NEUTRE » du Sustainability Center à la suite d'une évaluation de l'émetteur et du projet sous-jacent basée sur une méthodologie propriétaire d'évaluation des obligations vertes/sociales/durables.

Les sociétés identifiées comme des investissements durables ne doivent pas nuire de manière significative à d'autres objectifs environnementaux ou sociaux (principe consistant à « ne pas causer de préjudice important ») et doivent appliquer de bonnes pratiques de gouvernance. BNP Paribas Asset Management (BNPP AM) s'appuie sur sa méthodologie interne pour évaluer toutes les sociétés par rapport à ces exigences.

Le site Internet de la société de gestion contient de plus amples informations sur la méthodologie interne : <https://docfinder.bnpparibas-am.com/api/files/14787511-CB33-49FC-B9B5-7E934948BE63>

La part des investissements du produit financier considérés par le Règlement SFDR comme des investissements durables contribue dans les proportions décrites à la question sur l'allocation des actifs aux objectifs environnementaux définis dans le Règlement européen sur la taxonomie en vigueur à ce jour : atténuation du changement climatique et/ou adaptation au changement climatique.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social?

Les investissements durables que le produit a l'intention de réaliser en partie ne doivent pas nuire de manière significative à un objectif environnemental ou social (principe consistant à « ne pas causer de préjudice important »). À cet égard, la société de gestion s'engage à analyser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d'incidence négative tels que définis dans le règlement SFDR et à ne pas investir dans des émetteurs qui ne respectent pas les standards établis par les principes directeurs de l'OCDE et des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Tout au long de son processus d'investissement, la société de gestion s'assure que les investissements durables prennent en compte l'ensemble des principaux indicateurs d'incidence négative du tableau 1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2022/1288 en mettant systématiquement en œuvre, dans son processus d'investissement, les piliers de son approche de la durabilité définis dans la Stratégie globale « Sustainability » (GSS) de BNP Paribas Asset Management et indiqué plus en détail ci-dessous : Politique RBC, Intégration ESG ; Politique de vote, dialogue et engagement, Vision prospective : les « 3Es » (Energy transition, Environmental sustainability, Equality & inclusive growth (transition énergétique, la protection de l'environnement, l'égalité et la croissance inclusive)).

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Les investissements durables font l'objet d'analyses régulières afin d'identifier les émetteurs susceptibles d'enfreindre les Principes du Pacte mondial des Nations Unies, les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris les principes et droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la Déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et la Charte internationale des droits de l'homme. Cette évaluation est réalisée au sein du Sustainability Center de BNPP AM sur la base d'une analyse interne et d'informations fournies par des experts externes, et en consultation avec l'équipe CSR du Groupe BNP Paribas. En cas de manquement grave et répété à ces principes, l'émetteur est placé sur une « liste d'exclusion » et ne peut plus faire l'objet d'investissements. Les investissements existants doivent être retirés du portefeuille conformément à une procédure interne. Si un émetteur est considéré comme susceptible d'enfreindre l'un des principes, il est placé sur une « liste de surveillance », le cas échéant.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important », en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

Le produit prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité en appliquant systématiquement les piliers d'investissement durable définis dans l'ESG dans son processus d'investissement. En mettant systématiquement en œuvre les piliers de l'investissement durable définis dans l'ESG dans son processus d'investissement. Ces piliers sont couverts par des politiques à l'échelle de l'entreprise qui définissent les critères permettant d'identifier, de prendre en compte et de hiérarchiser ainsi que de traiter ou atténuer les impacts négatifs sur le développement durable causés par les émetteurs.

La Politique RBC établit un cadre commun à l'ensemble des investissements et des activités économiques qui aide à d'identifier les industries et les comportements présentant un risque élevé d'impacts négatifs en violation des normes internationales, normes internationales. Dans le cadre de la politique RBC, les politiques sectorielles fournissent une approche personnalisée pour identifier et hiérarchiser les principaux impacts négatifs en fonction de la nature des activités de l'entreprise. D'identifier et de hiérarchiser les principaux impacts négatifs en fonction de la nature de l'activité économique, et dans de nombreux cas, de la géographie dans laquelle ces activités économiques ont lieu.

Les Règles d'intégration ESG comprennent une série d'engagements qui sont importants pour atténuer les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et orienter le processus d'intégration ESG interne. La méthodologie de notation ESG propriétaire comprend l'évaluation d'un certain nombre d'incidences négatives sur les facteurs de durabilités causées par les sociétés dans lesquelles nous investissons. Le résultat de cette évaluation peut avoir un impact sur les modèles de valorisation ainsi que sur la construction du portefeuille en fonction de la gravité et de l'importance des incidences négatives identifiées.

Par conséquent, la société de gestion tient compte des principales incidences négatives sur la durabilité tout au long du processus d'investissement en s'appuyant sur les notes ESG propriétaires et la création d'un portefeuille avec un profil ESG amélioré par rapport à son univers d'investissement de référence.

Dans le cadre de sa vision prospective, la société de gestion définit un ensemble d'objectifs et d'indicateurs de performance permettant de mesurer la manière dont la recherche, les portefeuilles et les engagements sont alignés sur trois thèmes clés identifiés : les « 3E » (Energy transition, Environmental sustainability, Equality & inclusive growth (transition énergétique, protection de l'environnement, égalité et croissance inclusive)) et ainsi soutenir tous les processus d'investissement.

En outre, l'équipe dédiée à la politique d'engagement (Stewardship) identifie régulièrement les incidences négatives par le biais de recherches continues, de collaborations avec d'autres investisseurs et du dialogue avec des ONG et d'autres experts.

Les mesures visant à gérer ou à atténuer les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dépendent de la gravité et de l'importance de ces impacts. Ces mesures s'appuient sur la Politique RBC, les Règles d'intégration ESG et la Politique d'engagement et de vote, qui comprennent les dispositions suivantes :

- Exclusion des émetteurs qui enfreignent les normes et conventions internationales et des émetteurs impliqués dans des activités présentant un risque inacceptable pour la société et/ou l'environnement ;

- Dialogue avec les émetteurs afin de les encourager à améliorer leurs pratiques environnementales, sociales et de gouvernance et, par conséquent, à atténuer les incidences négatives potentielles ;
- Vote lors des assemblées générales annuelles des sociétés en portefeuille pour promouvoir une bonne gouvernance et faire progresser les questions environnementales et sociales ;
- S'assurer que tous les titres inclus dans le portefeuille sont associés à des recherches ESG concluantes ;
- Gérer les portefeuilles en s'assurant que leur note ESG globale dépasse celui de l'indice de référence.

Sur la base de l'approche ci-dessus et en fonction de la composition du portefeuille du produit financier (i.e le type d'émetteur), le produit financier prend en compte et gère ou atténue les principales incidences négatives ci-après sur les facteurs de durabilité :

Indicateurs obligatoires applicables aux entreprises :

1. Émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
2. Empreinte carbone ;
3. Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements ;
4. Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles ;
5. Part de consommation et de production d'énergie non renouvelable ;
6. Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique ;
7. Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité ;
8. Rejets dans l'eau ;
9. Ratio de déchets dangereux et de déchets radioactifs ;
10. Violations des principes du pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales ;
11. Absence de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ;
12. Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé
13. Mixité au sein des organes de gouvernance ;
14. Exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques).

Indicateurs volontaires applicables aux entreprises :

Indicateurs environnementaux

4. Investissements dans des entreprises sans initiatives de réduction des émissions de carbone.

Sociaux

4. Absence de code de conduite pour les fournisseurs ;
9. Absence de politique en matière de droits de l'homme.

La déclaration SFDR de BNPP AM : intégration du risque de durabilité et prise en compte des principales incidences négatives contient des informations détaillées sur la prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants ⁽²⁾	Secteur	% d'actifs ⁽¹⁾	Pays ⁽²⁾
STADSHYPOTEK AB 0.38 PCT 13-MAR-2026	Finance	3,23 %	Suède
CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA 0.38 PCT 20-JAN-2032	Finance	2,93 %	Italie
CAJA RURAL DE NAVARRA S COOP DE CREDITO 0.88 PCT 08-MAY-2025	Finance	2,39 %	Espagne
AXA HOME LOAN SFH 0.01 PCT 16-OCT-2029	Finance	2,15 %	France
KOREA HOUSING FINANCE CORP 0.01 PCT 29-JUN-2026	Finance	2,04 %	République de Corée
DZ HYP AG 0.01 PCT 27-OCT-2028	Finance	1,78 %	Allemagne
ABN AMRO BANK NV 0.88 PCT 14-JAN-2026	Finance	1,69 %	Pays-Bas
BANCO SANTANDER TOTTA SA 0.88 PCT 25-APR-2024	Finance	1,55 %	Portugal
DNB BOLIGKREDIT AS 0.01 PCT 08-OCT-2027	Finance	1,47 %	Norvège
LA BANQUE POSTALE HOME LOAN SFH SA 0.01 PCT 22-OCT-2029	Finance	1,43 %	France
NATIONAL AUSTRALIA BANK LTD 0.75 PCT 30-JAN-2026	Finance	1,36 %	Australie
SOCIETE GENERALE SFH 0.50 PCT 28-JAN-2026	Finance	1,36 %	France
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER 0.75 PCT 29-MAY-2026	Finance	1,36 %	France
NATIONALE NEDERLANDEN BANK N V 0.01 PCT 08-JUL-2030	Finance	1,31 %	Pays-Bas
INTESA SANPAOLO SPA 1.13 PCT 14-JUL-2025	Finance	1,23 %	Italie

Source : BNP Paribas Asset Management, exprimée en moyenne pondérée trimestrielle. Les investissements les plus importants sont basées sur les données comptables officielles et sont basées sur la date de transaction.

⁽¹⁾ Toutes différences de pourcentage avec les portefeuilles des états financiers résultent d'une différence d'arrondi.
⁽²⁾ Toutes différences avec les portefeuilles des états financiers résultent de l'utilisation de bases de données différentes.



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

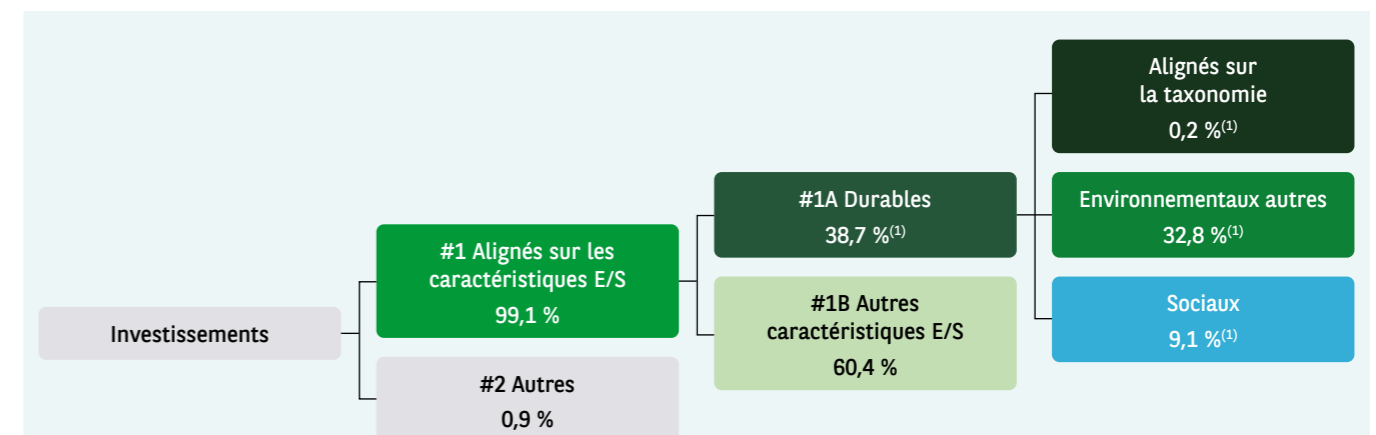
QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

Les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), conformément aux éléments contraignants de la stratégie d'investissement du produit financier est de : **99,1 %**.

La proportion d'investissements durables (#1A Durables) est de **38,7 %**.

La proportion restante des investissements est principalement utilisée de la manière décrite dans la question : « Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux? ».



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

⁽¹⁾ Un titre en portefeuille qualifié d'investissement durable peut, compte tenu de l'ensemble de ses activités, à la fois contribuer à un objectif social et à un objectif environnemental (aligné ou non avec la taxonomie de l'UE) et les chiffres indiqués en tiennent compte. Pour autant un même émetteur ne peut être comptabilisé qu'une seule fois au titre des investissements durables (#1A Durables).

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Secteurs	% d'actifs
Finance	95,39 %
Immobilier	4,18 %
Liquidités	0,43 %

Source : BNP Paribas Asset Management, exprimée en moyenne pondérée trimestrielle.

Les investissements les plus importants sont basées sur les données comptables officielles et sont basées sur la date de transaction.



DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

Le produit financier ne s'engageait pas à avoir une proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxonomie de l'UE, mais en a toutefois réalisés.

Les deux graphiques ci-dessous illustrent la mesure dans laquelle les investissements durables ayant un objectif environnemental sont alignés avec la Taxonomie de l'UE et contribuent aux objectifs environnementaux d'atténuation du changement climatique et d'adaptation au changement climatique.

La société de gestion utilise des données provenant de fournisseurs tiers pour mesurer la proportion d'investissements qui sont alignés sur la Taxonomie de l'UE. Les fournisseurs recueillent les données déclarées par les entreprises et peuvent utiliser des informations équivalentes lorsqu'elles ne sont pas facilement accessibles dans les informations rendues publiques. Pour plus d'informations sur la méthodologie et les fournisseurs de données de BNPP AM, veuillez consulter le document suivant : <https://docfinder.bnpparibas-am.com/api/files/0EE37EC2-8612-48A5-8AA1-D5C09CCB58DD>

La société de gestion améliore actuellement ses systèmes de collecte des données d'alignement sur la Taxonomie de l'UE pour garantir l'exactitude et le caractère adéquat des informations publiées en matière de durabilité dans le cadre du Règlement européen sur la taxonomie. D'autres mises à jour du prospectus et de l'alignement des engagements sur la Taxonomie de l'UE pourront être effectuées en conséquence.

Les activités économiques qui ne sont pas reconnues par la taxonomie de l'UE ne sont pas nécessairement nocives pour l'environnement ou non durables. En outre, toutes les activités qui peuvent apporter une contribution substantielle aux objectifs environnementaux et sociaux ne sont pas encore intégrées dans la Taxonomie de l'UE.

La conformité de ces investissements aux exigences énoncées à l'article 3 du règlement (UE) 2020/852 (Règlement sur la Taxonomie) n'a pas fait l'objet d'une garantie fournie par un auditeur ou d'un examen par un tiers.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire, et de gestion des déchets.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

Oui : Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

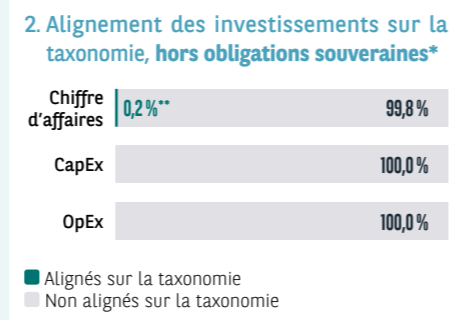
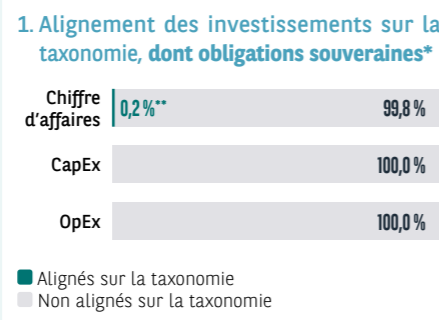
Non

Les données couvrant la proportion d'investissements dans des activités liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire conformes à la Taxonomie de l'UE sur lesquelles repose le rapport étaient uniquement disponibles à partir du dernier trimestre de l'exercice comptable.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investisseurs du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.
** Alignement taxonomie réelle.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part des investissements dans les activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement Taxonomie est de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

	Chiffre d'affaires
2022*	0 %
2023**	0,2 %

* Les chiffres publiés en 2022 ont été calculés à la date de clôture de l'exercice comptable.
** Les chiffres publiés en 2023 sont exprimés en moyenne pondérée trimestrielle.

La proportion d'activités économiques alignées avec la Taxonomie de l'UE exprimée en CapEx ou OpEx n'est pas indiquée compte tenu du niveau actuel de données dont dispose la société de gestion relatives à ces informations.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI N'ÉTAIENT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de **32,8 %**.

La société de gestion améliore actuellement ses systèmes de collecte des données d'alignement sur la Taxonomie de l'UE pour garantir l'exactitude et le caractère adéquat des informations publiées en matière de durabilité dans le cadre du Règlement européen sur la taxonomie. Dans l'intervalle, le produit financier investira dans des investissements durables dont l'objectif environnemental n'est pas aligné avec la Taxonomie de l'UE.



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Les investissements durables sur le plan social représentent **9,1 %** du produit financier.



QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUAIENT-ELLES À EUX ?

La proportion restante des investissements peut inclure :

- La proportion d'actifs qui ne sont pas utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ou ;
- Des instruments qui sont principalement utilisés à des fins de liquidité, de gestion efficace de portefeuille et/ou de couverture tels que les espèces, dépôts et instruments dérivés.

La société de gestion s'assurera que ces investissements sont effectués tout en maintenant l'amélioration du profil ESG du produit financier. En outre, ces investissements sont, le cas échéant, effectués conformément à nos processus internes, y compris dans le respect des garanties environnementales ou sociales minimales suivantes :

- La politique de gestion des risques énonce les procédures nécessaires pour permettre à la société de gestion d'évaluer l'exposition de chaque produit financier qu'elle gère aux risques de marché, de liquidité, de durabilité et de contrepartie ;
- La Politique RBC, le cas échéant, en excluant les sociétés impliquées dans des controverses en raison de mauvaises pratiques liées aux droits de l'Homme et du travail, à l'environnement et à la corruption, ainsi que les émetteurs actifs dans des secteurs sensibles (tabac, charbon, armes controversées, amiante, etc.) car ces sociétés sont considérées comme enfreignant les normes internationales ou comme étant à l'origine de dommages inacceptables pour la société et/ou l'environnement.

⁽¹⁾ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent pas de préjudice important à aucun objectif de la Taxonomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Le produit financier doit se conformer à la Politique RBC en excluant les sociétés impliquées dans des controverses en raison de mauvaises pratiques liées aux droits de l'Homme et du travail, à l'environnement et à la corruption, ainsi que les émetteurs actifs dans des secteurs sensibles (tabac, charbon, armes controversées, amiante, etc.) car ces sociétés sont considérées comme enfreignant les normes internationales ou comme étant à l'origine de dommages inacceptables pour la société et/ou l'environnement. De plus amples renseignements sur la politique de RBC, et en particulier sur les critères relatifs aux exclusions sectorielles sont accessibles sur le site de la société de gestion : Documentation Sustainability - <https://www.bnpparibas-am.com/fr/sustainability-bnpp-am/documentation-sustainability/>

L'analyse ESG basée sur la méthodologie ESG propriétaire doit porter sur au moins 90 % de ses actifs (à l'exclusion des actifs liquides auxiliaires) couverts par l'analyse ESG basée sur la méthodologie propriétaire interne d'ESG.

L'univers d'investissement du produit financier sera réduit d'au moins 20 % en raison de l'exclusion des titres présentant une faible note ESG et/ou des exclusions sectorielles conformément à la Politique RBC.

La note ESG moyenne pondérée du portefeuille du produit financier doit être supérieure à la note ESG moyenne pondérée de son univers d'investissement.

Le produit financier doit investir au moins 15 % de ses actifs dans des « investissements durables » définis à l'article 2 (17) du Règlement SFDR. Les critères permettant de qualifier un investissement comme un « investissement durable » sont indiqués à la question ci-dessus « Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ? » et les seuils quantitatifs et qualitatifs sont mentionnés dans la méthodologie disponible sur le site internet de la société de gestion.

En outre, la société de gestion a mis en place une politique de vote et d'engagement. Plusieurs exemples d'engagements sont détaillés dans la section vote et engagement du rapport intitulé Rapport Sustainability. Ces documents sont accessibles au lien suivant : <https://www.bnpparibas-am.com/fr/documentation-sustainability/>



QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE ?

Aucun indice de référence n'a été désigné pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.



Responsable de l'information financière

Bertrand ALFANDARI

Photo de couverture

Club Med de La Rosière – Route du Golf – Montvalezan (73)

Crédits photographiques

Maud DELAFLOTTE – François PEYRANNE –
Xavier-Alexandre PONS (Ooshot) – BNP Paribas REIM France –
Vincent FILLON (Architecte DPA) – Frédérique TOULET –
Denys NEVOZHAI (Unsplash)

Création et mise en page

Tintabule – avril 2024

N° ADEME : FR200182_03KLJL



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change