

BNP Paribas Diversipierre

OPCI

RAPPORT ANNUEL 2024



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

David BOUCHOUCHA
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Vice-président

Virginie KORNILOFF
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas

Membres

- Patrick SIMION
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation,
BNP Paribas Asset Management
- Harold de VILLEMANDY

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 14 février 2025

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 31/12/2024

Président

Jean-Maxime JOUIS

Membres

- CARDIF ASSURANCE VIE,
dont le représentant permanent
est Nathalie ROBIN
- CARDIF RETRAITE,
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 Alpines 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'AON 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://reim.bnpparibas.com/fr-fr/produits/opci/diversipierre-classe-P>





Rapport sur le gouvernement d’entreprise

DATES DES RÉUNIONS DU CONSEIL D’ADMINISTRATION AU COURS DE L’EXERCICE 2024

En 2024, le conseil d’administration de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre s’est réuni les 16 janvier, 4 mars, 25 juillet et 11 décembre.

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 2024, le conseil d’administration de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre était composé des membres suivants :

Jean-Maxime JOUIS, Président du conseil d’administration	
Président du Directoire	BNP PARIBAS REIM FRANCE (SA à Directoire et conseil de surveillance)
Membre du Directoire	BNP PARIBAS REAL ESTATE (SAS)
Président du conseil d’administration	BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA)
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 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)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion, Président	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)
Administrateur	VREF FRENCH REAL ESTATE (SPPPICAV SAS) BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT LUXEMBOURG (SA)

Nathalie ROBIN, représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur

Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du 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)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d’administration	DAUCHEZ (SA)
	FLI (SCI)
	OPÉRA RENDEMENT (SCPI)
	AEW IMMOCOMMERCIAL (SPPICAV SAS)
	CARMILA (SA)
Membre du conseil d’investissement	FREY (SA)
Membre du comité stratégique et d’investissement (Président)	POWERHOUSE HABITAT (SAS)
Représentant de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité de surveillance	BATIPART PARTICIPATIONS
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité d’audit	CARMILA (SA)
Membre du conseil consultatif	CERTIVIA 2 (SICAV)
	COVIVIO HOTELS SCA (anciennement Foncière des Murs (SCA))
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité d’investissements	FREY (SA)
Membre du comité du fonds	FONDS DE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE II (FLI II) (SPPPICAV SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité de surveillance	HESTIA HOLDING (SPPPICAV SAS)
	FREY (SA)
Membre du comité des associés	HAB’INITIO (SLP)
Représentant permanent de CARDIMMO, membre du conseil d’administration	HEMISPHERE HOLDING (SCI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	PREIM HEALTHCARE (SAS)
	PWH (SPPPICAV SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	SECAR (Société Civile pour l’Étude et l’Aménagement du Centre d’Affaires Régional de Rungis)
	Représentant permanent de CARDIMMO, membre du conseil d’administration
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur	HIGH STREET RETAIL (SPPPICAV SAS)

Alessandro DI CINO, représentant permanent de CARDIF RETRAITE, administrateur

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

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aucune convention réglementée n’a été conclue par BNP Paribas Diversipierre au cours de l’exercice 2024.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ

En 2024, 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	16
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	20
Présentation de l'OPCI	20
Actes de gestion significatifs de l'année	25
Situation patrimoniale à fin 2024	27
Aspects financiers	35
Faits marquants 2024	37
Perspectives d'activité 2025	37
Éléments significatifs post clôture	37
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	38
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024	40
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023	64
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	84
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉOLUTIONS	
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 AVRIL 2025	88
ANNEXES ESG / SFDR	90



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.

« Depuis maintenant plus de 60 ans, notre modèle s'est révélé robuste, à l'épreuve des cycles de marché et capable de saisir les opportunités quand le cycle s'inverse. Le contexte de ces deux dernières années nous incite à développer nos expertises sectorielles pour davantage diversifier notre gamme de produits. Chez BNP Paribas REIM, nous mettons un point d'honneur à valoriser nos actifs et à améliorer constamment la performance financière et extra-financière des portefeuilles que nous gérons. Notre force réside avant tout dans nos équipes, des experts engagés au quotidien et qui ont à cœur de délivrer une valeur ajoutée significative pour l'ensemble de nos clients. »

Jean-Maxime JOUIS
CEO de BNP Paribas REIM
& Président du Directoire de BNP Paribas REIM France

La ligne de métier BNP Paribas REIM se compose d'entités réglementées dans les pays suivants : France, BNP Paribas Real Estate Investment Management France SA ; Italie, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR ; Allemagne, BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH ; Royaume-Uni, BNP Paribas Real Estate Investment Management UK Limited ; Luxembourg, BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg SA.

Chacune des entités juridiques chargées d'offrir des produits ou services à ses clients est mentionnée respectivement dans la documentation du produit, les contrats et les informations relatives.

Éditorial

L'année 2024 aura clairement été, pour l'OPCI BNP Paribas Diversipierre, celle de la transition vers un nouveau cycle immobilier.

Le 6 juin 2024, la Banque Centrale Européenne annonçait, pour la première fois en près de 10 ans, une baisse de ses taux directeurs. Ces taux auront augmenté de près de 450 points de base entre juillet 2022 et septembre 2023, avec pour objectif de lutter contre l'inflation. L'ensemble du marché immobilier aura été affecté, entre rehaussement des rendements attendus des immeubles (et donc baisse de leur valeur) et réduction de la liquidité des marchés et des prêts consentis par les banques.

Votre OPCI BNP Paribas Diversipierre a ainsi connu deux temps importants cette année :

- Jusqu'au mois de juin, les expertises trimestrielles des immeubles de votre OPCI ont continué de connaître des baisses de valeurs liées à la hausse des taux, à l'image de celles connues depuis mi-2022. La performance est ainsi ressortie à -6,2 % (part P, dividende réinvesti) à mi année.
- Puis, sur le second semestre, la baisse des taux directeurs dans un environnement économique qui s'est amélioré à l'échelle européenne, a permis une stabilisation des valeurs immobilières. Votre OPCI a ainsi connu une progression de valeur de 1,1 % sur la période (part P). Cette stabilisation des valeurs préfigure de l'ouverture d'un nouveau cycle immobilier et de performances à nouveau en ligne avec les cibles de votre OPCI.

La performance du fonds reposera sur les fondamentaux immobiliers de l'OPCI et sur une gestion encore plus active du portefeuille. Cette gestion présentera quatre grands axes majeurs qui seront conduits de manière simultanée.

Il s'agira tout d'abord, de saisir les opportunités que présentera le marché, dans un momentum propice à l'investissement.

Nous capitaliserons également sur les bons fondamentaux des actifs détenus, dont la pérennité des revenus et la résilience des secteurs d'activité en font des actifs aux perspectives, à notre sens, prometteuses. À titre d'exemple, les thermes de San Pellegrino (Italie) ou le Club Med situé à La Rosière (France) répondent à cette définition.

Notre stratégie pour l'OPCI visera, par ailleurs, à orienter son patrimoine vers une plus grande diversification tant sectorielle que géographique. Un plan d'arbitrage sera ainsi mis en place. Il permettra de contribuer à la réorientation et la diversification de l'OPCI par le réemploi des produits de cessions des actifs qui auraient été jugés moins prometteurs, comme certains actifs de bureaux qui seront progressivement cédés.



Enfin, la stratégie de valorisation des actifs de votre OPCI se poursuivra, de sorte à augmenter les loyers des immeubles, pierre angulaire d'un immobilier résilient. Nous poursuivrons tout particulièrement le projet de création de valeur de l'actif Bodio Center situé dans un secteur en pleine mutation à Milan, par sa transformation complète en un ensemble de près de 54 000 m² comprenant un hôtel, deux écoles, un food-court, ainsi que des bureaux.

Nous œuvrons pour rendre la performance de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre progressive et continue. Nous sommes convaincus que l'OPCI est aujourd'hui bien orienté dans ce nouveau cycle immobilier. Cela nous a permis de rehausser les cibles de performances du fonds, désormais comprises entre 5 et 7 % par an sur un horizon de 8 ans.

Adrien MEHIO

Fund Manager de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre

Chiffres Clés au 31/12/2024


NOMBRE D'ACTIFS
34⁽¹⁾


**VALEUR VÉNALE
DU PATRIMOINE**
1,71 Md€


**TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER**
90,7 %

PART P


VALEUR LIQUIDATIVE
93,57 €


ACTIF NET RÉÉVALUÉ
1,49 Md€


**PERFORMANCE ANNUALISÉE
DEPUIS L'ORIGINE**
+0,71 %


**DIVIDENDE PAR ACTION
VERSÉ EN 2024**
1,82 €


**ENDETTEMENT
LTV**
30,8 %

PART C

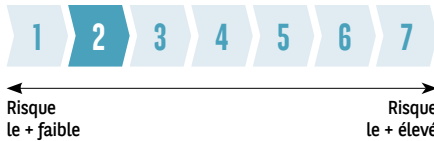

VALEUR LIQUIDATIVE
94,41 €


ACTIF NET RÉÉVALUÉ
0,09 Md€


**PERFORMANCE ANNUALISÉE
DEPUIS L'ORIGINE**
-8,88 %


**DIVIDENDE PAR ACTION
VERSÉ EN 2024**
1,82 €


INDICATEUR DE RISQUE



⁽¹⁾ Dont 24 détenus à 100 % et 2 participations non-contrôlées.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 2 sur une échelle allant 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.



UN ENGAGEMENT DE LONGUE DATE EN MATIÈRE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

BNP Paribas REIM joue un rôle clé dans la décarbonisation du secteur immobilier. Pour renforcer la résilience de son portefeuille, la société de gestion intensifie ses actions en faveur d’un immobilier plus durable et prend des engagements ambitieux pour 2025 et au-delà.

En 2021, BNP Paribas REIM a lancé un plan d’action ESG 2021-2025 axé sur la réduction des émissions carbone, la gestion responsable des actifs et la sensibilisation des parties prenantes. Le plan d’action visait à offrir 90 % des fonds ouverts aux investisseurs en qualité de fonds durables, classés Article 8 ou 9 selon SFDR.

Ayant atteint ces objectifs en 2024, nous avons revu et renforcé notre stratégie ESG.

NOTRE CHEMIN VERS LA RÉSILIENCE

Avec toujours plus de réglementations, de défis liés au climat, ainsi que de réelles conséquences des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG pour 2025 et au-delà. Notre nouvelle stratégie porte sur l’adaptation au changement climatique, l’atténuation des risques climatiques et la proposition de produits responsables :

- Pour faire face aux risques physiques et garantir la résilience de nos actifs face au climat, nous évaluerons systématiquement l’exposition des actifs aux risques physiques croissants et développerons des plans d’adaptation climatique sur mesure pour les actifs les plus vulnérables. De plus, la considération des risques climatiques physiques sera intégrée dans la gestion des risques et les décisions d’investissement. Nous fournirons une formation aux équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques, ainsi qu’à l’importance d’anticiper l’adaptation des actifs aux changements climatiques.

- Nous mettrons en œuvre des plans d’efficacité énergétique et de réduction du carbone⁽¹⁾ dans toute notre gamme de fonds d’investissement responsable⁽²⁾ ouverts aux investisseurs, afin de l’aligner sur une trajectoire de 1,5° d’ici 2035⁽³⁾. Pour les actifs concernés, les performances énergétiques et carbones existantes seront évaluées et cartographiées sur une trajectoire CRREM⁽⁴⁾. Les plans d’action actuels et futurs, et les réductions d’énergie et de carbone associées seront évalués. Les réductions seront suivies dans le temps et les plans d’action seront ajustés en fonction des réductions réalisées.
- Nous innoverons pour que 100 % des fonds ouverts aux investisseurs, ainsi que nos nouveaux fonds soient des investissements responsables.

PREMIÈRES ÉTAPES

En 2024, nous avons commencé à travailler sur ces nouveaux engagements. 50 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques. Les performances énergétiques et carbones d’un panel d’actifs ont été évaluées et, sur la base des réductions initiales identifiées, les plans d’action seront affinés début 2025. Les nouveaux fonds en développement ont intégré une stratégie ESG et plusieurs fonds existants sont en cours de renforcement de leurs engagements ESG pour devenir des fonds d’investissement responsable.

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que la pluralité des objectifs ESG nécessite une approche globale. Nos plans d’action pour chaque objectif sont intelligemment ordonnés et structurés pour en optimiser les résultats. 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 sous gestion, garantir le confort de leurs occupants et générer des opportunités de création de valeur.

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 de manière générale 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.

LA STRATÉGIE D’INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DE BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE

POURSUITE DE LA PHASE 2 DU LABEL ISR

BNP Paribas Diversipierre a obtenu le label Investissement Socialement Responsable en 2020. L’obtention de cette labellisation est le résultat d’une approche dite « Best-in-Progress », visant à améliorer la performance Environnementale, Sociale et de Gouvernance des bâtiments sur une durée de 3 ans.

Au cours de ce premier cycle, une grille d’évaluation ainsi que des plans d’action ont été établis par BNP Paribas REIM, afin d’optimiser les bâtiments en termes de performance énergétique, d’émissions de gaz à effet de serre, de chaîne d’approvisionnement, de mobilité, de confort des occupants, de résilience, d’engagement des locataires et de pollution. L’objectif était de faire progresser la note du fonds de 20 points par rapport à sa note initiale. Les plans d’action au niveau de chaque actif ont mobilisé l’ensemble des parties prenantes du patrimoine de l’OPCI dans tous les pays investis, considérant les différences culturelles et réglementaires entre pays. Les plans d’action ont également fait l’objet de négociations avec les locataires, dont l’avis a été intégré à leur développement. Les Property Managers ont, quant à eux, eu la charge de leur mise en œuvre.

En 2023, au terme du premier cycle de 3 ans, un audit a été mené par l’AFNOR au regard de l’évolution des plans d’action ESG de chaque immeuble du patrimoine de BNP Paribas Diversipierre. Ce dernier a finalement vu la note moyenne de ses actifs progresser de près de 25 points. Le label ISR a ainsi été prolongé pour un nouveau cycle de trois ans.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 2 au 31/12/2024 (grille initiale)	Phase 2 au 31/12/2023 (grille initiale)
Performance énergétique	kWhEF/m².an	160,67	142,87
Emissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	32,59	24,45
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	% des contrats PM ayant une clause ESG	59 %	52 %
Distance aux Transports en commun	Nombre d'actifs	74 %	70 %
Bornes de recharge pour véhicule électrique	Nombre d'actifs	59 %	42 %
Accessibilité PMR	Nombre d'actifs	75 %	76 %
Audit de résilience	Nombre d'actifs	66 %	61 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Nombre de locataires	59 %	48 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	Nombre d'actifs	56 %	52 %

⁽¹⁾ **Carbone opérationnel**, couvrant la consommation énergétique de l’intégralité du bâtiment (locataires et propriétaires).

⁽²⁾ **Fonds d’Investissement Responsable ou Responsible investment funds**, fonds classifiés Article 8 ou 9 par la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR Regulation (EU) 2019/2088).

⁽³⁾ La stratégie s’applique aux fonds dans lesquels BNP Paribas REIM a un pouvoir de décision discrétionnaire. Au sein des fonds, seuls les investissements directs pour lesquels BNP Paribas REIM exerce un contrôle opérationnel sont inclus (excluant les actifs en copropriété et les actifs gérés par un opérateur). Les investissements indirects (fonds de fonds) ne sont pas inclus.

⁽⁴⁾ **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)**, outil développé par les universitaires européens pour mesurer la performance énergétique et les émissions carbone d’un actif en comparaison avec sa trajectoire de décarbonisation.

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 - grille initiale	160,67	32,59	59 %	74 %	59 %	75 %	66 %	59 %	56 %
Indicateurs de surperformance du fonds	175,33*						50 %**		
5 actifs les plus importants en valeur - actifs Phase 2 (grille initiale)									
Bodio Center	151,59	40,63	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON
Deichtor	181,99	61,24	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
51, bd Haussmann	137,12	12,92	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	NON	OUI
Club Med La Rosière	145,77	16,78	OUI	NON	OUI	ND	OUI	OUI	OUI
Heron Parc	143,33	11,96	OUI	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON
5 actifs les plus performants - actifs Phase 2 (grille initiale)									
Bordeaux - Le Tribequa	170,86	51,26	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Horizon	128,57	38,17	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON
Visalto - Bd d'Indochine	190,03	18,69	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Tanger 66	149,11	15,29	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON
Heron Parc	143,33	11,96	OUI	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON
5 actifs les moins performants - actifs Phase 2 (grille initiale)									
San Pellegrino	665,49	129,19	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON
Montrouge - Camille Pelletan	173,13	26,49	OUI	OUI	NON	NON	OUI	OUI	OUI
Enjoy Bergedorf	131,97	41,68	NON	NON	NON	OUI	NON	NON	OUI
Moxy Hotel	167,53	56,63	NON	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON
18 bis/20, avenue Hoche	146,00	12,83	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI

* Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobiliers de bureaux et hôtels en Europe (2024) : <https://index-esg.com/>
** Actifs sous gestion de BNP Paribas REIM, analysés avec MSCI en 2024.

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

Actif	Grille initial (2023)	Actif	Grille initial (2023)
18 bis/20, avenue Hoche	41	EP1 - Châtillon 2 (Le Carat 2)	63
Montrouge - Camille Pelletan	32	The Hype	55
Heron Parc	70	51, boulevard Haussmann	70
Le Magellan	48	Bordeaux - Le Tribequa	82
Visalto - Boulevard d'Indochine	71	Kiel - Primark	69
EP1 - Axeo	67	Bodio Center	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 Carré	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	Boqueirao Do Duro - Pier III - Lisbonne	TBD
EP1 - Grands Moulins	60	Donnery	VEFA



ÉVALUATION ET INDICATEURS PHASE 2 AVEC LA NOUVELLE GRILLE

En 2024, une nouvelle grille ESG a été développée afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et les évolutions du marché, ainsi que pour simplifier certaines questions et thématiques. La nouvelle grille ESG traduit également les objectifs ESG de la ligne de métier BNP Paribas REIM qui s’est dotée d’un objectif visant à mettre en œuvre des plans d’efficacité énergétique et de réduction de carbone dans l’ensemble de sa gamme de fonds d’investissement responsables ouverts aux investisseurs. Ce périmètre s’alignera avec une trajectoire CRREM de 1,5°C d’ici à 2035.

Thème	Notation ISR	Énergie, Carbone et GES					Mobilité		Biodiversité	Résilience	Relations Parties Prenantes	
Description	Notation ISR	Taux de couverture des consom-mations énergétiques de l'actif	Analyse CRREM fait pour l'actif	Consommation énergétique - énergie primaire	Consommation énergétique - énergie finale	Intensité carbone	Actif accessible via des transports en commun	Actif équipé de bornes de recharge de véhicule électrique	Actif ayant fait l'objet d'une évaluation biodiversité (avec diag flash biodiversité)	Actif ayant fait l'objet d'un assessment sur les risques climatiques (via MSCI ClimateVar)	La signature du bail ou de son renouvellement a donné lieu à une action ESG	Le PM de l'actif dispose d'un engagement ESG contractuel
Unité	Note ISR	% de données réelles	% du nombre total d'actifs	kWhEP/m².an	kWhEF/m².an	kgCO₂eq/m².an	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs

OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE Phase 2 - nouvelle grille	47	69 %	22 %	285,66	160,67	32,59	94 %	63 %	44 %	59 %	38 %	50 %
--	----	------	------	--------	--------	-------	------	------	------	------	------	------

Indicateurs de surperformance du fonds	175,33*					50 %**						
--	---------	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--

5 actifs les plus importants en valeur - actifs Phase 2 (nouvelle grille)												
Bodio Center	34	89 %	NON	318,42	151,59	40,63	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON
51, bd Haussmann	32	83 %	NON	246,33	137,12	12,92	OUI	NON	NON	OUI	OUI	OUI
Club Med La Rosière	42	-	NON	299,33	145,77	16,78	NON	OUI	NON	OUI	OUI	OUI
Deichtor	57	12 %	OUI	252,45	181,99	61,24	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON
Heron Parc	40	62 %	NON	326,27	143,33	11,96	OUI	OUI	NON	OUI	NON	NON

5 actifs les plus performants - actifs Phase 2 (nouvelle grille)												
Horizon	72	100 %	OUI	187,95	128,57	38,17	OUI	OUI	OUI	NON	NON	OUI
Bordeaux - Le Tribequa	69	86 %	NON	233,11	170,86	51,26	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Kiel Primark	68	-	OUI	275,27	187,20	57,87	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON
EP1 - Axeo	67	100 %	NON	250,83	126,94	13,18	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Visalto - Bd d'Indochine	65	96 %	NON	391,23	190,03	18,69	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI

5 actifs les moins performants - actifs Phase 2 (nouvelle grille)												
LAX151	24	5 %	NON	180,90	154,05	19,31	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON
The One Building	32	6 %	NON	358,87	243,04	59,44	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
51, bd Haussmann	32	83 %	NON	246,33	137,12	12,92	OUI	NON	NON	OUI	OUI	OUI
Luxembourg - 56, Grand Rue	32	53 %	NON	168,51	136,52	29,10	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON
The Hype	34	92 %	NON	319,38	170,17	27,60	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON

* Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobiliers de bureaux et hôtels en Europe (2024) : <https://index-esg.com/>
** Actifs sous gestion de BNP Paribas REIM, analysés avec MSCI en 2024.

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF EN PHASE 2 (SCORE AU 31/12/2024)

Actif	N+1 (2024) Nouvelle grille	N+3 (2026) Nouvelle grille	Actif	N+1 (2024) Nouvelle grille	N+3 (2026) Nouvelle grille
18bis/20, avenue Hoche	53	84	EP1 - Châtillon 2 (Le Carat 2)	58	83
Montrouge - Camille Pelletan	37	79	The Hype	34	50
Heron Parc	40	49	51, boulevard Haussmann	32	67
Le Magellan	52	81	Bordeaux - Le Tribequa	69	92
Visalto - Boulevard d'Indochine	65	87	Kiel - Primark	68	70
EP1 - Axeo	67	86	Bodio Center	34	54
Ibis Munich East	51	70	San Pellegrino	46	58
Ibis Munich South	50	70	Tanger 66	53	68
Luxembourg - 56 Grand Rue	34	54	Enjoy Bergedorf	64	70
Horizon	72	74	Moxy Hotel	53	70
Francfort - Schwedler Carré	51	70	Club Med La Rosière	42	71
Le Sextant	63	88	LAX151	24	45
The One Building	32	44	ID Cologne A1 - Haus am Platz	54	70
EP1 - Arcueil 1 (Le Visium)	65	87	ID Cologne A2 - Patio Haus	57	70
Deichtor	57	71	Boqueirao Do Duro - Pier III - Lisbonne	47	60
EP1 - Grands Moulins	63	89	Donnery	ND	ND



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



LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'année 2024 se termine sur un bilan globalement positif. La baisse de l'inflation s'est poursuivie, ouvrant la voie aux baisses de taux directeurs. La Banque Centrale Européenne (BCE) a ainsi abaissé son taux de dépôt de 100 points de base en 2024, pour atterrir à 3,00 % fin décembre. Cette baisse a notamment permis des gains de pouvoir d'achat pour les ménages, qui sont toutefois restés prudents, empêchant une réelle reprise de la consommation en Europe. En effet, les incertitudes demeurent élevées et devraient continuer de peser sur la croissance en 2025, en particulier celles liées à la politique économique menée par les États-Unis.

2025 devrait également être marquée par les efforts de consolidation budgétaire et une remontée probablement plus nette des taux de chômage. Dans ce contexte, il apparaît difficile d'anticiper un rebond de la consommation des ménages en Europe et une baisse franche des taux d'épargne. L'investissement des entreprises est aussi pris dans des vents contraires, avec d'un côté, la détente des conditions de financement et les besoins en matière de digitalisation et de verdissement des appareils productifs, et de l'autre, certains signes de dégradation de la situation financière des entreprises, la fragilité de la demande et l'incertitude prégnante. En revanche, un élément positif du côté de la politique monétaire : le retour de l'inflation à la cible de 2 % devrait être sécurisé en 2025, permettant à la BCE de poursuivre le desserrement de sa politique monétaire avec 4 nouvelles baisses de taux attendus d'ici juin, qui porteraient le taux de dépôt à 2 %. La croissance en zone euro est ainsi attendue en légère hausse en 2025 : +0,9 % (vs. +0,7 % en 2024) - plus limitée en France : +0,7 % (vs. 1,1 % en 2024).

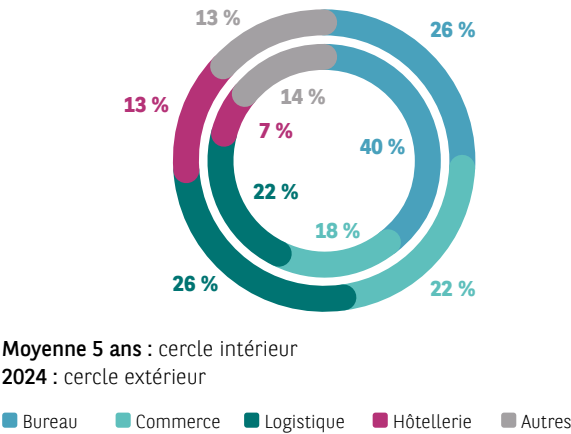
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN EUROPE

L'année 2024 enregistre une légère reprise du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe, après une année 2023 fortement impactée par la remontée brutale des taux d'intérêt et ses conséquences sur le marché du financement. Les montants investis en 2024 sont ainsi en hausse sur un an (+21 % vs. 2023) avec 157 milliards d'euros. Les volumes restent toutefois encore très éloignés de leur moyenne long terme (-34 % vs la moyenne 5 ans).

La reprise est différenciée en fonction des classes d'actifs. La logistique a rebondi très rapidement (+23 % vs. 2023) à la suite des décompressions de taux de rendement. De même, le commerce s'affiche en hausse (+24 % vs. 2023). L'hôtellerie enregistre une année exceptionnelle, avec des volumes investis en forte augmentation (+70 % vs. 2023). Elle est la seule classe d'actif à dépasser sa moyenne 5 ans (+26 %). En revanche, les montants investis en bureaux semblent avoir atteint leur point bas à 40,4 milliards d'euros (+1 % vs. 2023).

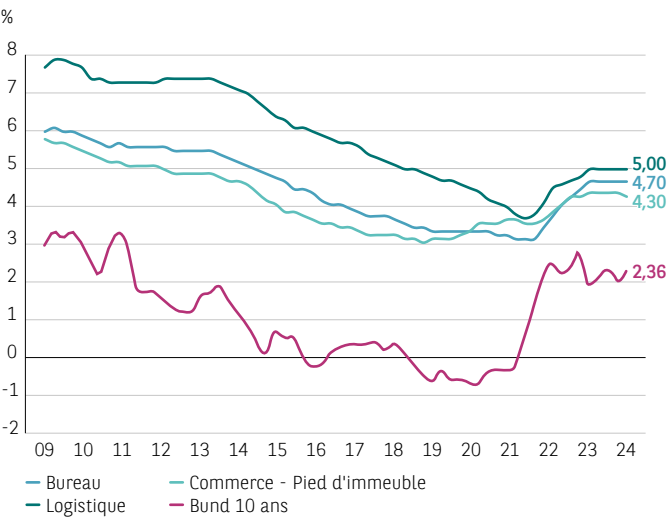
Le desserrement monétaire lancé par les banques centrales tout au long de l'année 2024 a permis une stabilisation des taux de rendements prime des différentes classes d'actifs. De premiers signes de compressions de taux ont pu être observés sur certains marchés spécifiques à la fin de l'année 2024 et devraient se poursuivre en 2025. Toutefois, la tendance globale reste à la stabilisation des taux.

Répartition des volumes investis par classe d'actifs

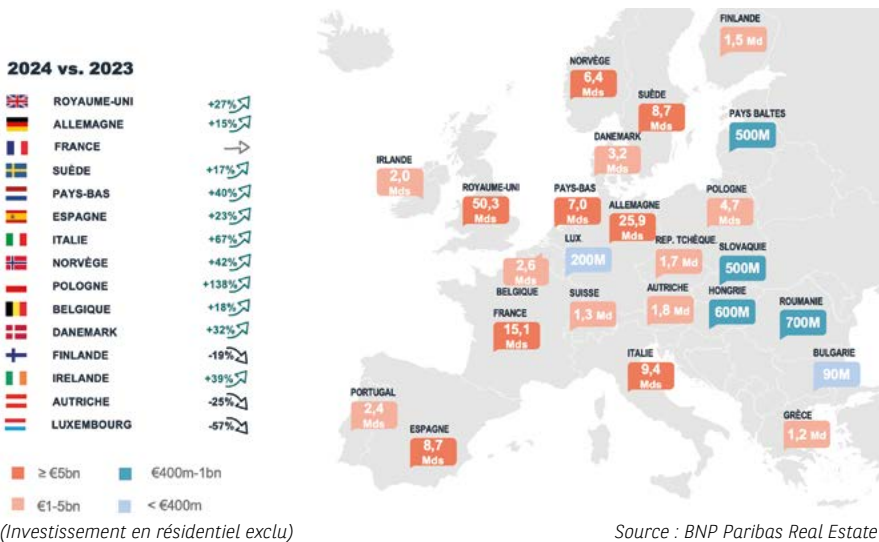


Source : BNP Paribas Real Estate

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



Volumes engagés en immobilier d'entreprise en Europe



LE MARCHÉ LOCATIF EN IMMOBILIER EN EUROPE

L'IMMOBILIER DE BUREAUX

En Europe

La demande placée en Europe est stable sur un an avec 7,96 millions de mètres carrés pris à bail sur les 18 principaux marchés couverts. Les volumes restent éloignés de leur niveau long-terme (-15 % par rapport à la moyenne décennale), conséquence d'un environnement économique difficile et des changements structurels sur le marché des bureaux où les utilisateurs se concentrent sur des bureaux plus petits, plus flexibles et dans des localisations plus centrales.

Le taux de vacance en Europe reste en hausse et atteint 9,1 % au quatrième trimestre 2024 (sur les 30 principaux marchés européens) avec toujours une dichotomie forte entre les localisations centrales où le taux de vacance est très limité et les marchés périphériques qui sont, au contraire, désavoués par les utilisateurs.

À titre d'exemple, les Quartiers Centraux d'Affaires de Paris et Munich affichent respectivement des taux de vacance de 3,5 % et 2,9 % alors que ces derniers atteignent 10,1 % en Île-de-France et 7,4 % pour la région de Munich.

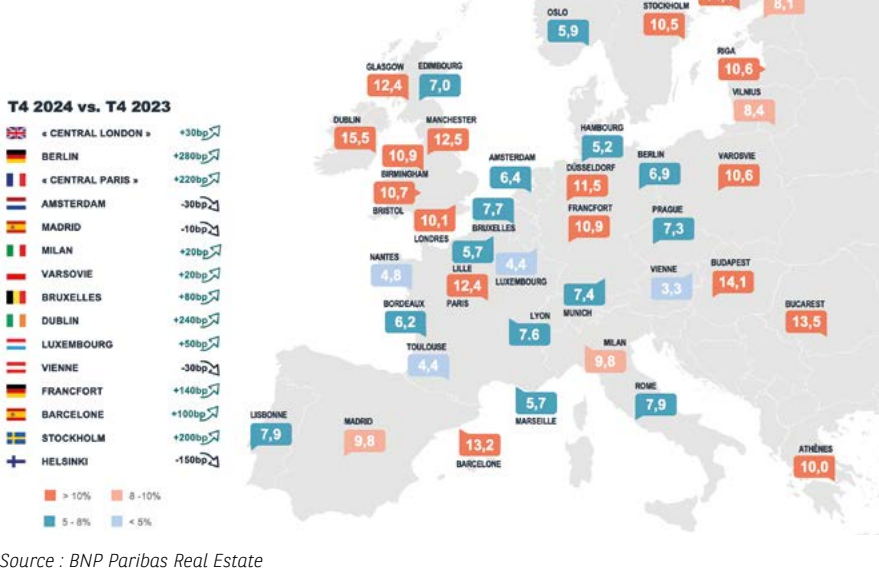
Les loyers prime dans la plupart des villes européennes sont en hausse, conséquence directe du manque d'offres dans les quartiers centraux.

En France

Avec 1 750 400 m² placés cette année, le marché locatif francilien affiche une baisse de 11 % par rapport à 2023. Le segment des petites surfaces (< 1 000 m²) diminue de 9 % et celui des moyennes surfaces (1 000 – 5 000 m²) suit la même tendance (-10 %), tandis que les grandes surfaces (> 5 000 m²) sont les plus affectées, avec 546 000 m² placés, soit une diminution de 13 %. Paris intra-muros reste le secteur le plus prisé par les utilisateurs, représentant 47 % de la demande placée francilienne. Paris hors QCA se démarque grâce à la signature de 13 transactions supérieures à 5 000 m², ce qui lui permet d'afficher une stabilisation de 1 % de sa demande placée. Sur le reste de l'Île-de-France, le secteur de La Défense augmente fortement grâce notamment à la transaction de SANOFI, alors que le Croissant Ouest affiche de fortes baisses, notamment en Péri-Défense (-42 %) et dans la Boucle Sud (-32 %).

Au 1^{er} janvier 2025, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 10,2 %. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance toujours faible dans Paris (5,8 %) alors qu'elle atteint 19,8 % en 1^{ère} couronne et 14,9 % à La Défense.

Taux de vacance en Europe



LE MARCHÉ DU COMMERCE

Le commerce de détail en Europe voit ses ventes se stabiliser en 2024 (+0,7 % vs. 2023). Malgré la hausse de leur pouvoir d'achat liée au ralentissement de l'inflation, les ménages sont restés prudents, empêchant une réelle reprise de la consommation en Europe.

Les emplacements de premier choix localisés au cœur des grandes villes européennes restent des lieux extrêmement convoités par les enseignes de tous secteurs, d'autant plus dans l'univers du luxe. Ces zones stratégiques offrent une très forte visibilité et attirent une clientèle haut de gamme, particulièrement convoitée par les grandes marques. Reflétant la très forte préférence des enseignes pour ces emplacements stratégiques couplée à une rareté de l'offre, les valeurs locatives « prime » observées sur les artères luxes des principales villes d'Europe poursuivent leur tendance haussière.

À l'instar des artères luxe, les emplacements mass-market prime en Europe ont également connu une progression significative de leurs valeurs locatives « prime » en 2024, de +10 % en moyenne, soutenue plus particulièrement par les marchés italiens et londoniens. Ces axes qui se distinguent par des niveaux de fréquentation piétonne très élevés, attirent notamment les nouveaux entrants. L'enseigne Arket a ainsi inauguré à l'été 2024 sa première implantation italienne à Milan, sur la Piazza Cordusio, tout comme la griffe française Sœur quelques mois plus tard sur la très centrale et commerçante Via Orefici. À Paris, les Champs-Élysées n'ont pas été en reste, comme l'attestent les récentes ouvertures marquées par une réelle orientation outdoor / sportswear faisant écho aux événements sportifs ayant animé la capitale durant l'été 2024 : JD Sports, Salomon, « Home of Sport » d'Adidas, ou encore l'enseigne suisse On.

LE MARCHÉ DES HÔTELS

Selon l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT), le nombre d'arrivées de touristes internationaux en Europe a augmenté de 5 % en 2024, dépassant de 1 % le niveau de 2019. Toutefois, les performances sont différentes en fonction des pays. L'Europe du Sud a dépassé son niveau de 2019, tandis que l'Europe de l'Est continue de subir les répercussions du conflit ukrainien. Malgré un nombre de touristes asiatiques encore inférieur au niveau d'avant crise, leur retour progressif laisse entrevoir une belle dynamique pour les prochaines années.





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.**

À la suite de 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).

LISTE DES STRUCTURES FILLES ET PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2024, 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 %	-

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

(suite)

Nom de la filiale	Date de constitution	Date d’acquisition	Part de détention	Régime fiscal
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.
SAS EPL	-	30/06/2017 (38,2 %) 15/11/2018 (10,0 %)	48,20 %	-
SAS Powerhouse Habitat ⁽²⁾	-	-	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 Deichtor	-	15/11/2019	100,00 %	-
ID Cologne A1	-	30/06/2021	44,58 %	-
ID Cologne A2	-	30/06/2021	44,58 %	-
DVP German Resi	-	08/12/2021	100,00 %	-
Wohnfonds Wachstumsstädte Deutschland	-	01/04/2023	24,00 %	-

Via la filiale DVP European Channel

Nom de la filiale	Date de constitution	Date d’acquisition	Part de détention	Régime fiscal
SA THE HYPE	-	17/12/2019	100,00 %	-
OREP#1	-	17/12/2020	9,17 %	-
DVP Spain Investment, S.L	-	02/11/2021	100,00 %	-
Sàrl luxembourgeoise GRPI	-	30/06/2017	100,00 %	-
DVP Austria Investment GmbH*	-	15/06/2022	100,00 %	-
DVP Portugal Investment	30/03/2023	-	100,00 %	-
Participations de DVP Spain Investment, SL (anciennement SL ROMCU)				
SLU DVP TANGER	-	15/12/2021	100,00 %	-

* DVP Austria Investment GmbH, précédemment Vanami, résulte de la fusion entre Vanami, Vamisa et LAX 151 GmbH&CoKG.

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⁾ PowerHouse Habitat a pour société de gestion TwentyTwo Investment Management.

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

PART P

Au cours de l'exercice 2024, la SPPICAV a émis un total de 42 099,8870 actions part P et a effectué des rachats pour un total de 1 767 088,8410 actions part P. En conséquence, au 31 décembre 2024, le capital de BNP Paribas Diversipierre part P se répartit en 15 970 154,2650 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	2 848 618,8650	90 481,1100	18 449 723,0080	123,31	2 275 086 299,27
31/12/2021	1 972 093,2390	178 811,3580	20 243 004,8890	125,67	2 544 126 427,15
31/12/2022	2 203 854,8140	367 587,9730	22 079 271,7300	117,49	2 598 107 658,10
31/12/2023	245 278,4240	4 629 406,9350	17 695 143,2190	100,53	1 813 701 336,60
31/12/2024	42 099,8870	1 767 088,8410	15 970 154,2650	93,57	1 494 356 189,47

Source : BNP Paribas REIM France

PART C

Au cours de l'exercice 2024, la SPPICAV a émis un total de 940 569,0000 actions part C. En conséquence, au 31 décembre 2024, le capital de BNP Paribas Diversipierre Part C se répartit en 963 625,0000 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	23 056,0000	-	23 056,0000	100,94	2 327 458,92
31/12/2024	940 569,0000	-	963 625,0000	94,41	90 979 631,60

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.

À la suite de la publication du prospectus en date du 17 septembre 2024, la répartition cible est de 70 % d’actifs immobiliers et 30 % d’actifs liquides.

Ainsi, BNP Paribas Diversipierre cherche à investir 70 % 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 30 % de son actif dans des actifs liquides, tels que des liquidités, des obligations foncières libellées en Euros, actions de sociétés foncières cotées négociées sur les Bourses Européennes et pouvant être libellées dans d’autres devises que l’Euro ou des placements liquides (OPCVM à court terme, obligations souveraines, dépôts à terme, certificats négociables, etc.). La sélection et la gestion des produits financiers sélectionnés tiennent compte :

- Des perspectives de chacun des marchés sur lesquels la SPPICAV est ou peut être investie ;
- D’une analyse sectorielle et fondamentale par valeur sélectionnée ;

- De critères d’Investissement Socialement Responsable, suivant une méthodologie interne élaborée par BNP Paribas Asset Management, pour les actions de sociétés foncières.

Conformément à la réglementation en vigueur et à son Prospectus :

- 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, résidences étudiantes, 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-économique 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 deux 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 ;
- **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 peut investir 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.

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 a 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.

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.

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. À la suite de cette analyse, la stratégie applique l’approche en « amélioration de note » qui vise à une réduction au minimum de 25 % de l’univers d’investissement.

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

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LES LIQUIDITÉS

Afin de faire face à d’éventuelles demandes de rachat, une partie de l’actif de la SPPICAV est investie en dépôts et instruments financiers à caractère liquide, notamment les bons du Trésor, les titres de créances négociables, les obligations émises ou garanties par un 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.

- **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 2024, BNP Paribas Diversipierre a poursuivi le développement de son patrimoine en investissant près de 38 M€ en actifs immobiliers.

ACTIFS IMMOBILIERS

ACQUISITION



TYPLOGIE
Logistique

SURFACE LOCATIVE
22 000 m²

LIVRAISON
2024

En 2024, BNP Paribas Diversipierre a pris livraison, au cours du mois de juillet, d’une plateforme logistique située près d’Orléans, à Donnery dans la région Centre (France). Cet actif, acquis en Vente en l’État Future d’Achèvement (VEFA), développe une surface de près de 22 000 m² et a été construit aux dernières normes techniques, spécifiquement pour répondre aux besoins de son locataire, une entreprise agroalimentaire de dimension internationale et de son usine attenante. Cette acquisition vise à renforcer la diversification du patrimoine.

PRISES DE PARTICIPATIONS

Au cours de l’année 2024, BNP Paribas Diversipierre a renforcé sa participation à hauteur de 1 M€ 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.

BNP Paribas Diversipierre a également poursuivi son investissement dans le fonds résidentiel Powerhouse Habitat géré par la société de gestion TwentyTwo Investment Management, et 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 5,8 M€ afin de financer cette acquisition.

BNP Paribas Diversipierre est également investi 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 4,5 M€ afin de financer cette acquisition.

CESSIONS

- Au cours de l’année 2024, votre OPCI a cédé deux actifs immobiliers de son patrimoine pour un volume de 80,9 M€ :
- « Algarve Shopping » à Albufeira (Portugal) : au cours du mois d’avril, votre OPCI a finalisé la cession de sa participation dans le centre commercial « Algarve Shopping ». Cette participation, représentant 30 % de l’ensemble commercial d’une superficie totale de 58 400 m², était détenue par l’OPCI depuis 2019. Cette cession permet à l’OPCI de reconstituer ses liquidités sans engendrer de pertes sur cette participation.
 - « Rue Vivienne », Paris 2^{ème} (France) : au cours du mois de mai, votre OPCI a finalisé la cession de son actif situé rue Vivienne à Paris. Cet ensemble mixte (bureaux, commerces, logements) d’une surface totale de 3 500 m², détenu par l’OPCI depuis 2015, a été vendu en générant un TRI positif de 1,5 % dans un contexte de marché marqué par une très faible liquidité.

ÈVÈNEMENTS LOCATIFS

Les tableaux ci-dessous synthétisent les principaux mouvements d’entrées et de départs sur l’année 2024.

ENTRÉES	Immeuble	Surface (m²)	Loyers contractuels (K€)	Effet du bail	Durée (années)	Franchise (mois)	Commentaires
	Heron Parc	3 993	579	01/05/2024	6/9/12	4,0	Renouvellement
	Heron Parc	1 991	447	01/02/2021	6/12	-	Renégociation bail
	Heron Parc	628	102	13/12/2024	2/5	-	Cession de fonds de commerce
	Bordeaux - Le Tribequa	379	90	15/05/2024	4/9	4,0	Nouveau bail
	51 Bd Haussmann	907	-	31/05/2024		-	Bail précaire
	Bodio	-	36	01/01/2024	1/12	-	-
	Bodio	1 276	400	01/09/2024	6/12	14,0	-
	Bodio	944	260	17/05/2024	12/18	24,0	-
	Bodio	3 391	1 130	01/09/2024	8/14	30,0	-
	Deichtor	949	321	01/09/2024	5/5	3,0	-
	Deichtor	-	5	01/05/2024	Indéfini	-	-
	Deichtor	-	6	01/05/2024	15/15	-	-
	Deichtor	-	11	11/03/2024	7/7	-	Renouvellement
	ID Cologne	-	1	01/04/2024	7/7	-	Renégociation bail
	DÉPARTS	Immeuble	Surface (m²)	Loyers contractuels (K€)	Date de départ	Commentaires	
Heron Parc		628	102 296	12/12/2024	Cession de droit au bail		
Heron Parc		768	125 000	30/06/2024	Départ, libération de bureau		
Heron Parc		2 938	408 630	30/06/2024	Départ		
Heron Parc		901	162 180	06/03/2024	Départ suite à liquidation judiciaire		
Bodio		1 862	549 192	31/10/2024	Immeuble en cours de réhabilitation et de reconversion d'usage		
Bodio		3 400	907 516	31/10/2024	Départ, remplacement d'un des deux étages en mars 2025		
Bodio		858	296 165	31/12/2024	Déménagement du locataire au Bodio 5 pour disposer de locaux plus grands		

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 2024, la valorisation du portefeuille des titres financiers, uniquement composé des produits de taux, atteint environ 184,1 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 2024 est détaillée dans la partie « Situation patrimoniale à fin 2024 », présentée ci-après.

SITUATION PATRIMONIALE À FIN 2024

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	31/12/2024	28/06/2024	31/12/2023
Immobilier physique net de dette	74,3 %	75,4 %	73,7 %
Immobilier coté	-	-	-
Obligations foncières ⁽³⁾	11,6 %	11,4 %	9,8 %
Autres actifs financiers non immobiliers	-	-	-
Liquidités & Autres Actifs / Passifs circulants	14,1 %	13,2 %	16,5 %
Actif net total de BNP Paribas Diversipierre (Parts P et C, en €)	1 585 335 821	1 550 109 787	1 816 028 796
Ratio immobilier réglementaire (défini par le L.214-37 et L.214-36 du COMOFI)	80,14 %	81,07 %	79,49 %
Ratio de liquidité réglementaire (défini par le L.214-37 et R.214-100 du COMOFI)	11,29 %	9,81 %	12,38 %

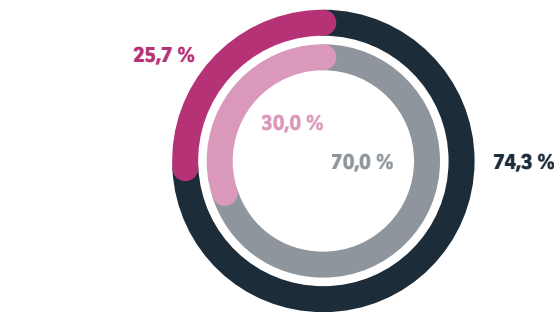
Source : BNP Paribas REIM France

Au cours de l’année 2024 et par suite de 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 170 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 30 % de son allocation cible. Ces actifs considérés comme liquides sont principalement des titres financiers (obligations foncières et/ou actions de foncières) et de la trésorerie.

Enfin, au 31 décembre 2024, BNP Paribas Diversipierre dispose de réserves de liquidités satisfaisantes avec 408 M€ d’actifs « liquides » (liquidités et obligations foncières), soit environ 25 % de son allocation.

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



31/12/2024 : cercle extérieur
Cible : cercle intérieur
Répartition en % des actifs totaux détenus, sur la base de l’actif net total.

● Immobilier physique ● Actifs liquides

Source : BNP Paribas REIM France

Le graphique ci-dessus illustre l’allocation d’actifs de BNP Paribas Diversipierre au 31 décembre 2024, comparée à la cible d’allocation définie dans la stratégie de l’OPCI.

⁽³⁾ 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 %.

ACTIFS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier physique de l’OPCI BNP Paribas Diversipierre est constitué de 34 actifs (dont 24 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	Usage	Surface à 100 % (m²)	% de détention
France					
Heron Parc	59650	Avenue de l'Avenir - Villeneuve d'Ascq	Commerces / Bureaux	43 050	100,00 %
Visalto	75019	8, boulevard de l'Indochine - Paris	Bureaux	8 442	100,00 %
Hoche	75008	Avenue Hoche - Paris	Bureaux	2 793	100,00 %
Pantin Les Grands Moulins	93500	9, rue du Débarcadère - Pantin	Bureaux	19 337	48,20 %
Le Magellan	75019	Rue de Cambrai - Paris	Bureaux	6 473	100,00 %
Arcueil Le Visium	94110	22, rue Aristide Briand - Arcueil	Bureaux	12 477	48,20 %
Châtillon Le Carat	92320	20, rue André Gide - Châtillon	Bureaux	11 069	48,20 %
Arcueil Axéo	94110	29, rue Aristide Briand - Arcueil	Bureaux	9 185	48,20 %
Marseille Le Sextant	13002	44, boulevard de Dunkerque - Marseille	Bureaux	9 226	48,20 %
Montrouge	92120	Rue Camille Pelletan - Montrouge	École	3 218	100,00 %
Le Tribequa	33000	ZAC Saint Jean Belcier Îlot 8.3 - Bordeaux	Bureaux	10 492	100,00 %
51-53 boulevard Haussmann	75009	51-53, boulevard Haussmann - Paris	Bureaux / Commerces	2 739	100,00 %
Club Med La Rosière	73700	Route du Golf – Montvalezan	Hôtellerie	39 199	100,00 %
Donnery	45450	ZI Terres de Flein - Donnery	Logistique	21 397	100,00 %
HEKA	France	Plusieurs localisations	Santé	110 156	26,00 %
Portefeuille PowerHouse ⁽⁴⁾	France	Plusieurs localisations	Résidentiel	685 612	11,42 %
OREP#1 ⁽⁴⁾	France	Plusieurs localisations	Mixte	35 726	9,17 %
Allemagne					
Horizon	40476	Johannstrasse 1 - Düsseldorf	Bureaux	24 332	33,33 %
City East	81673	Berg-am-Laim-Strasse 125 - Munich	Hôtellerie	5 526	100,00 %
City South	81539	Raintaler Str.47 - Munich	Hôtellerie	4 624	100,00 %
Schwedler Carré	60314	Otto-Messmer-Strasse 1 - Francfort	Bureaux	8 483	100,00 %
Deichtor Office Center	20457	Oberbaumbrücke 1, Willy-Brandt- Strasse 1 - Hambourg	Bureaux	20 837	100,00 %
Primark	24103	Holstenstraße 37 - Kiel	Commerces	8 837	100,00 %
Haus Am Platz (ID Cologne A1)	51063	Am Kabellager, 5, 7, 9 - Cologne	Bureaux	21 212	44,58 %
Patiohaus (ID Cologne A2)	51063	Am Kabellager, 11, 13 - Cologne	Bureaux	13 312	44,58 %
Bergedorf	21035	Albert-Gebel-Str. 8-28 - Hambourg	Résidentiel	13 531	100,00 %
Moxy	22761	Kühnehöfe 8, Kühnehöfe 10 - Hambourg	Hôtellerie	10 207	100,00 %
Irlande					
The One	Dublin 2	Grand Canal Street - Dublin	Bureaux	4 312	100,00 %
Italie					
Bodio Center	20158	Viale Luigi Bodio, 37 - Milan	Bureaux	54 172	100,00 %
QC Terme San Pellegrino	24016	Viale della Vittoria, 53 - San Pellegrino	Hôtellerie Spa	12 177	100,00 %
Luxembourg					
Grand Rue	1660	56 Grand Rue - Luxembourg	Bureaux	5 221	100,00 %
Belgique					
The Hype	1050	Avenue Louise, 250-262 - Bruxelles	Bureaux	9 933	100,00 %

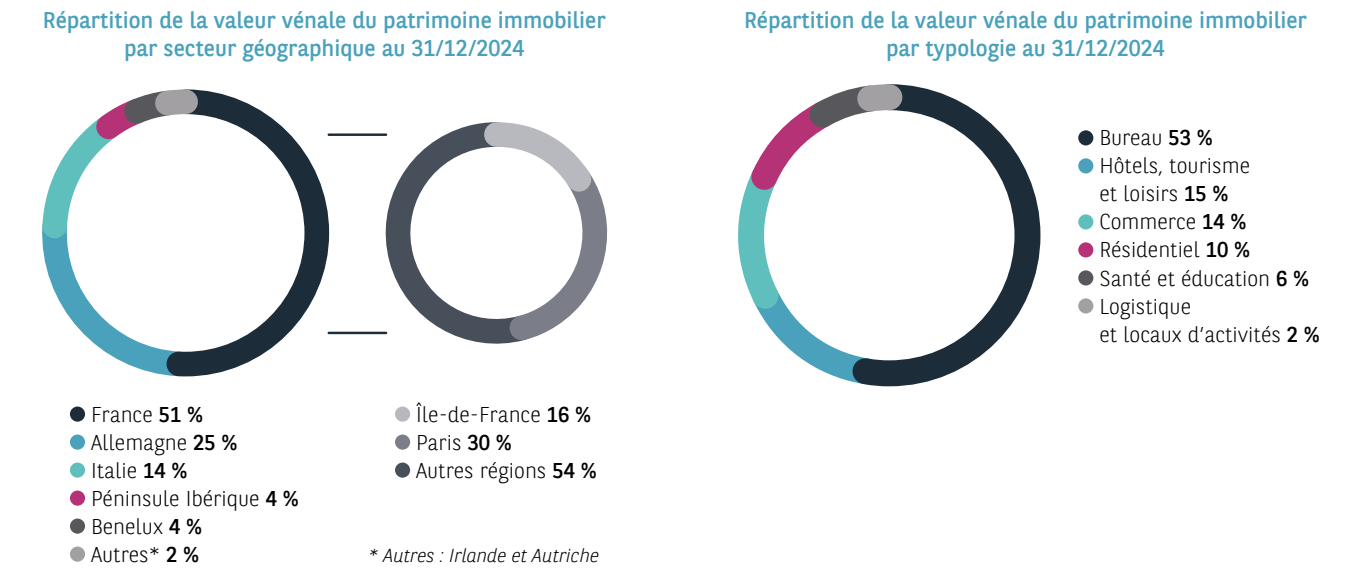
⁽⁴⁾ PowerHouse et OREP#1 sont des participations non-contrôlées.

Immeuble	Code postal	Adresse	Usage	Surface à 100 % (m²)	% de détention
Portugal					
Pier III	1200	Boqueiro Do Duro/Rua Cais do Tijolo - Lisbonne	Bureaux	4 141	100,00 %
Espagne					
Tanger	08018	Carrer de Tànger, 66 - Barcelone	Bureaux	7 211	100,00 %
Autriche					
Am Schönen Platz	1100	Laxenburger Str.151 - Vienne	Résidentiel	3 078	100,00 %

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⁽⁵⁾ par :
- **Zone géographique** (calculs réalisés en valeur vénale hors droits au 31 décembre 2024) ;
 - **Classes d’actifs immobiliers** (calculs réalisés en valeur vénale hors droits au 31 décembre 2024, sur la base de l’usage principal de chaque actif détenu).



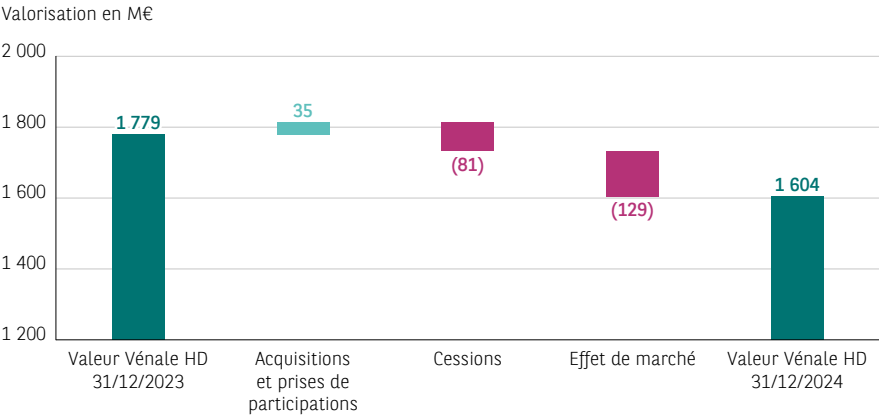
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



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

⁽⁵⁾ 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.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER



La valeur vénale du patrimoine immobilier direct⁽⁶⁾ (hors participations non-contrôlées) a diminué sur un an de 175 M€, passant de 1 779 M€ à 1 604 M€ hors droits au 31 décembre 2024.

Source : BNP Paribas REIM France

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

TAUX D'OCCUPATION ET PRINCIPALES ÉCHÉANCES LOCATIVES

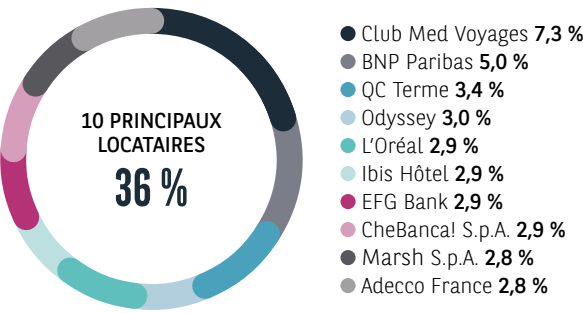
Taux d'occupation

Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation financier de l'ensemble des actifs immobiliers de BNP Paribas Diversipierre est de **90,7 %**, contre 90,8 % un an plus tôt.

Durée moyenne, principaux locataires et échéances

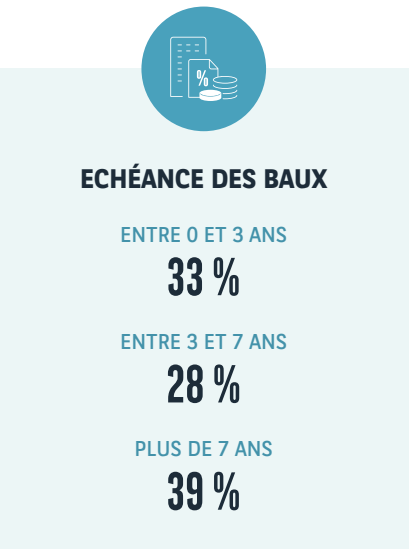
Au 31 décembre 2024, la durée moyenne résiduelle **ferme** des baux conclus par BNP Paribas Diversipierre sur son patrimoine s'élève à **5,4 années⁽⁷⁾**, contre 5,5 années un an plus tôt, pour une durée résiduelle moyenne totale de ces mêmes baux de 7,0 années.

Les 10 principaux locataires de BNP Paribas Diversipierre⁽⁸⁾ sont représentés dans le graphique ci-dessous :



Les 10 locataires les plus importants représentent environ 36 % des loyers totaux du fonds, comme en fin d'année passée, tandis qu'aucun locataire ne représente plus de 7,3 % du total des loyers, illustrant la bonne dispersion des revenus locatifs des immeubles du portefeuille.

L'encart ci-dessous présente la répartition des échéances des baux des locataires. Ces échéances reflètent les dates de sortie possible des locataires et non les dates de fin des baux⁽⁹⁾.



ACTIFS FINANCIERS

Au 31 décembre 2024, les actifs financiers de BNP Paribas Diversipierre représentaient 11,6 % de l'actif net (hors obligations considérées comme liquides et obligations souveraines), pour une valeur totale de 184,1 M€ (hors obligations souveraines uniquement). Cette allocation est composée pour 100 % par le portefeuille obligataire à la suite de la cession du portefeuille d'actions foncières.

État du patrimoine (en euros)	31/12/2024	28/06/2024	29/12/2023
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	-	-	-
Obligations foncières ⁽⁹⁾	184 148 539,44	176 218 664,70	177 886 200,47
Total	184 148 539,44	176 218 664,70	177 886 200,47

Source : BNP Paribas REIM France

Composition de l'actif net total	31/12/2024	28/06/2024	29/12/2023
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	-	-	-
Obligations foncières ⁽¹⁰⁾	11,62 %	11,37 %	9,80 %
Soit en % de l'actif net total	11,62 %	11,37 %	9,80 %

Source : BNP Paribas REIM France

ACTIONS DE SOCIÉTÉS FONCIÈRES COTÉES

Pour rappel, 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.

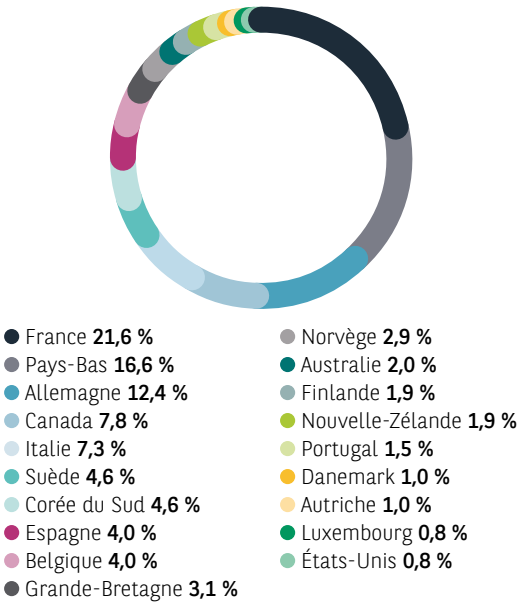
OBLIGATIONS FONCIÈRES

La performance brute du portefeuille d'obligations foncières (constitué de 201 valeurs à fin 2024) détenues par l'OPCI sur l'année 2024, s'élève à +3,63 %. Par ailleurs, l'allocation est composée principalement d'obligations ayant des maturités supérieures à 3 ans.

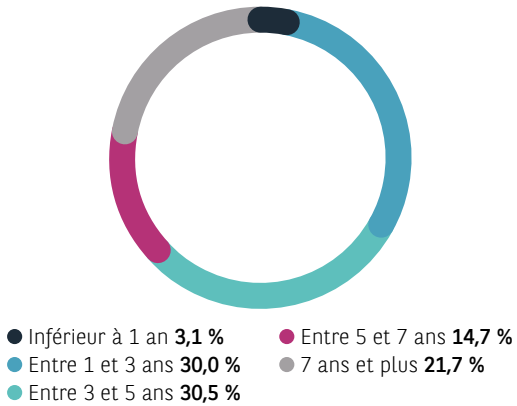
Il est rappelé que tous les titres d'obligations foncières sont libellés en Euro, donc sans risque de change, et que l'univers d'investissement est celui de l'indice de référence du portefeuille obligataire : l'indice *Bloomberg Euro Aggregate Securitized 500MM*, qui inclut des obligations du secteur « 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)*



Ventilation des obligations foncières par maturité



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.

⁽⁶⁾ Hors prise en compte de PowerHouse et OREP#1, s'agissant de participations non-contrôlées.

⁽⁷⁾ À l'exclusion des participations non-contrôlées de Powerhouse et d'OREP#1.

⁽⁸⁾ 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 2025. Ce calcul, volontairement conservateur, ne reflète pas l'appréciation du risque de départ desdits locataires par la société de gestion.

* Les pourcentages étant arrondis, leur somme peut ne pas être égale à 100 %.

⁽⁹⁾ 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.

⁽¹⁰⁾ Ratio excluant les obligations considérées comme liquides ainsi que les obligations souveraines.

COMMENTAIRE DE GESTION DES OBLIGATIONS FONCIÈRES

« L’année 2024 a marqué, sur le marché des taux, un tournant par rapport aux années 2022 et 2023.

En juin 2024, la Banque centrale européenne (BCE) a baissé, pour la première fois depuis les premières hausses de 2022, ses trois taux directeurs de 25 points de base (pb), portant le taux de dépôt à 3,75 %. Après un statu quo en juillet et malgré certaines dissensions dans l’analyse de l’inflation, les investisseurs ont rapidement été convaincus qu’une nouvelle baisse des taux serait annoncée en septembre. La réunion du 12 septembre n’a pas réservé de surprises. Le principal taux directeur a été baissé de 25 points de base. La présidente de la BCE, Christine Lagarde, avait alors adopté un ton optimiste sur l’activité et exclu une baisse en octobre avant de revenir sur ses propos face au passage de l’inflation sous 2 % en septembre (contre 4,30 % un an auparavant). La réunion en octobre s’est donc conclue par une baisse supplémentaire de 25 pb. La BCE a alors laissé entendre qu’elle poursuivrait l’assouplissement monétaire plus rapidement qu’initialement envisagé. En décembre, une nouvelle baisse de 25 pb a été annoncée, portant le taux de dépôt à 3,00 %.

Le rendement du Bund à 10 ans (2,02 % fin 2023) a connu une progression de 34 points de base pour terminer à 2,37 %, tandis que, soutenu par la baisse cumulée de 100 pb des taux directeurs de la BCE en 2024, le taux à 2 ans a baissé de 32 pb pour terminer à 2,08 %.

L’agence de notation Moody’s a annoncé en décembre la dégradation de la note souveraine française à Aa3 avec perspective stable face à une « fragmentation politique plus susceptible d’empêcher une

consolidation budgétaire significative », la sous-performance du marché des OAT à 10 ans par rapport au Bund en douze mois est significative (+64 pb à 3,20 %).

Les émissions primaires de Covered bonds « benchmark » en euros sur l’ensemble de l’année 2024 se situe à 156 milliards d’euros, soit nettement moins que les 190 milliards d’euros émis en 2023. Les émissions ont été freinées par l’évolution des marchés. Les spreads des swaps se sont considérablement resserrés au cours du quatrième trimestre, ce qui peut être attribué en grande partie à la réduction du bilan de la BCE.

Les Covered bonds français ont clairement sous-performé en raison des inquiétudes concernant les perspectives budgétaires du pays. Ils ont cependant surperformé les OAT françaises, en particulier sur les échéances plus longues. En Allemagne, les spreads de Deutsche Pfandbriefbank et d’Aareal Bank se sont écartés en raison des préoccupations concernant l’exposition à l’immobilier commercial américain. Ces préoccupations sont toutefois restées contenues, avec peu d’impact sur le marché plus large des Covered bonds.

Le rendement moyen du portefeuille d’obligations foncières détenues par l’OPCI est de 2,7 % fin 2024 contre un rendement de 3 % fin 2023.

Par ailleurs, le score ESG du portefeuille fin 2024 est de 63,92/100 contre 59,18/100 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 2024 s’élèvent à 178 974 471,53 € soit 11,29 % de l’actif net.

(En euros)	31/12/2024	29/12/2023
Instruments financiers à caractère liquide	12 456 348,26	1 055 383,32
Obligations souveraines ou de maturité < 397 jours	12 456 348,26	1 055 383,32
Instruments monétaires	-	-
Bons du trésor	-	-
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	-	-
Liquidités	166 518 123,27	223 836 062,27
Dépôts à vue / avoirs bancaires	166 362 569,84	154 127 501,96
Dépôts à terme	-	50 000 000,00
Créances locataires et autres créances d'exploitation	155 553,43	19 708 560,00
TOTAL	178 974 471,53	224 891 445,59
Ratio de liquidité réglementaire (défini par le L.214-37 et R.214-100 du COMOFI)	11,29 %	12,38 %

Source : BNP Paribas REIM France

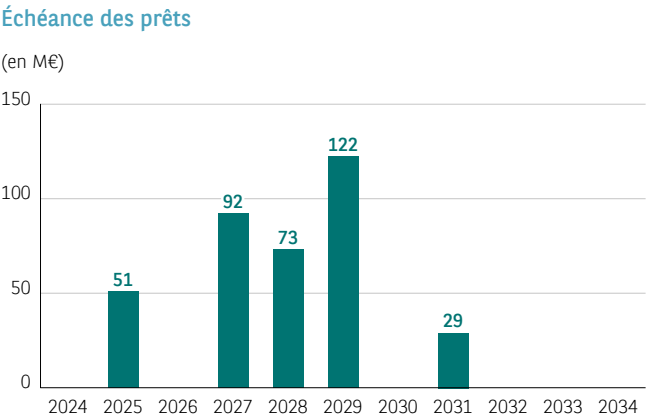
ENDETTEMENT ET LEVIERS

Le 25 juin 2024, EPL, dont BNP Paribas Diversipierre détient une participation de 48,20 %, a signé un contrat de refinancement de prêt de 85,3 M€ avec un pool de banques comprenant Banque Palatine, LCL, Caisse d’Épargne Île-de-France et Société Générale. La durée de ce crédit est de 5 ans et le taux d’intérêt est basé sur l’EURIBOR 3 mois + une marge de 2,30 %.

Au 31 décembre 2024, le coût moyen des financements hypothécaires long terme ressort à 2,40 % en 2024 contre 1,84 % en 2023.

Au 31 décembre 2024, l’ensemble des financements hypothécaires long terme souscrits par l’OPCI ou ses filiales et participations sont à taux fixes ou couverts.

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



L’endettement bancaire calculé ci-après tient donc compte :
• Des dettes bancaires existantes dans les différentes filiales de l’OPCI, au prorata du pourcentage de détention de BNP Paribas Diversipierre ;
• Du nouveau financement hypothécaire mis en place en 2023.

En euros	31/12/2024	29/12/2023
Endettement total	524 485 702	535 574 331
Encours de dette bancaire long terme	375 485 702	386 574 331
EPL	41 137 477	52 213 957
Horizon	21 744 117	21 827 686
DVP Heron	50 593 133	56 071 867
Diversipierre Munich Hotels	22 500 000	22 500 000
DVP Deichtor	80 750 000	80 750 000
DVP Hoche	31 597 964	31 505 246
ID Cologne A1	17 832 000	17 832 000
ID Cologne A2	11 234 160	11 234 160
Heka	42 042 000	42 042 000
La Rosière	50 590 850	50 597 415
Encours de dette bancaire court terme	149 000 000	149 000 000
BNP Paribas Diversipierre	149 000 000	149 000 000
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⁾	1 700 716 800	1 878 350 938
Soit Ratio Loan-to-Value (y compris ICNE)(%) ⁽²⁾	30,84 %	28,51 %
Levier calculé suivant la méthode de l'engagement (%) ⁽³⁾	133 %	130 %
Levier calculé suivant la méthode brute (%) ⁽³⁾	118 %	116 %

⁽¹⁾ Valorisation des participations non-contrôlées à l’ANR, hors prise en compte d’un éventuel compte-courant d’associé.
⁽²⁾ À la suite d’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.UE « AIFM », exprimés en pourcentage de l’actif net.

Source : BNP Paribas REIM France

Par ailleurs, la directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », et la seconde est dite « de l'engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constitué de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et l'actif net réévalué pour un OPCI, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de l'OPCI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de l'OPCI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

À titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'un OPCI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.



LEVIERS AIFM AU 31/12/2024

MÉTHODE BRUTE

118 %

MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT

133 %



Deichtor, Hambourg (Allemagne)

ASPECTS FINANCIERS

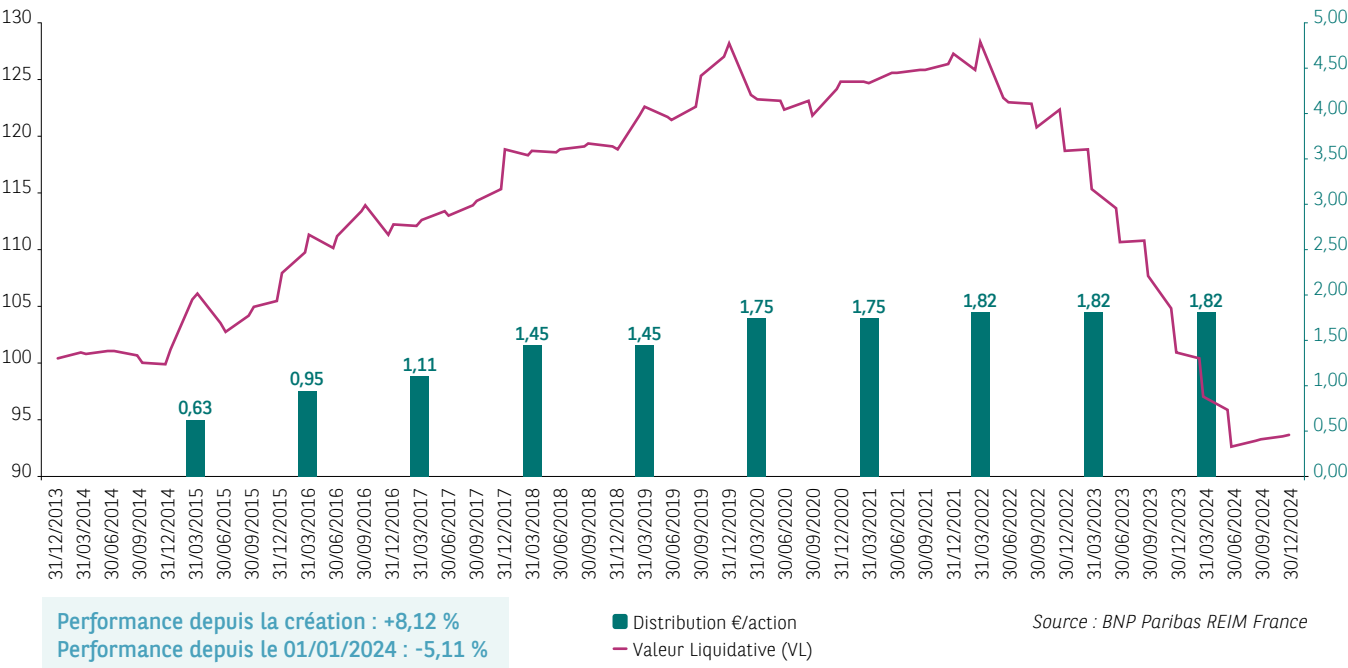
VALEURS LIQUIDATIVES DE LA SPPICAV

La valeur liquidative de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre s'établit, au 31 décembre 2024, à 93,57 € par action P et 94,41 € par action C. Leur évolution depuis le 29 décembre 2023 pour la part P et depuis le 14 avril 2023 pour la part C (date de sa création) tient compte :

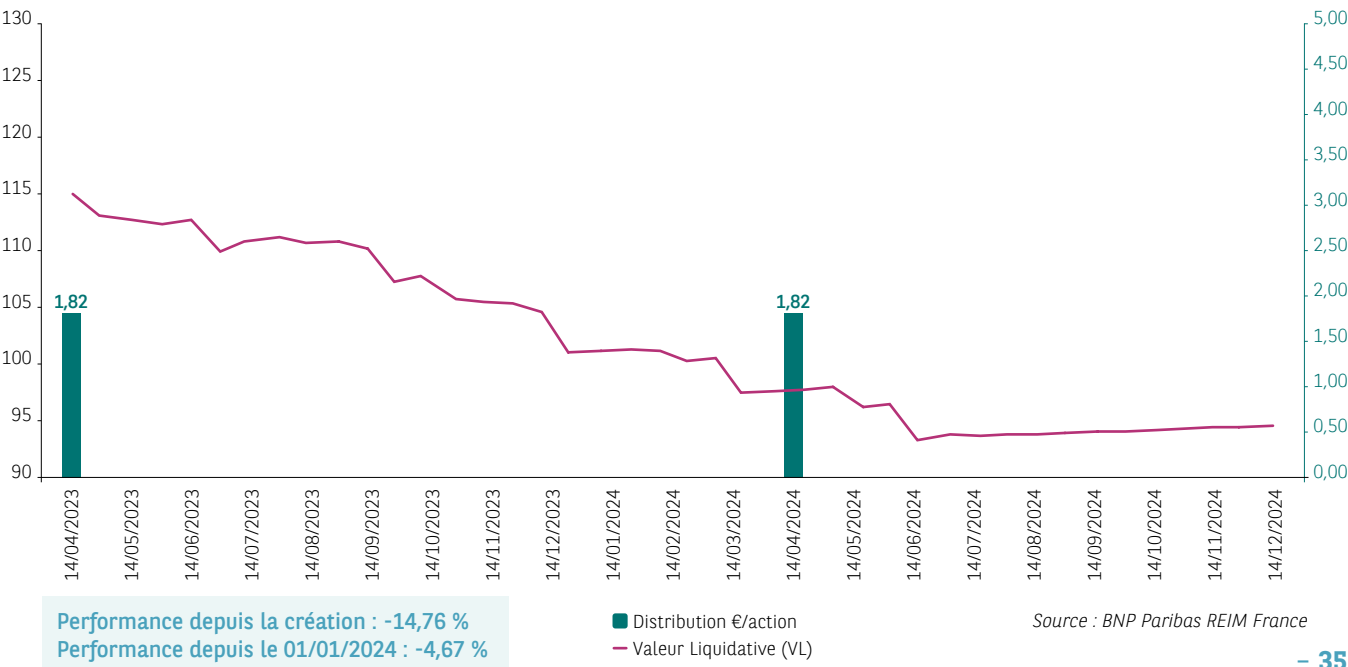
- De la variation de la valeur du patrimoine immobilier à périmètre constant ;
- De la variation de valeur des produits financiers détenus (essentiellement des actions de sociétés foncières cotées et des obligations foncières) ;
- Des revenus encaissés par la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre et ses 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



Évolution de la valeur liquidative de la part C



BNP Paribas Diversipierre a distribué un dividende au titre de 2023 de 1,82 €/action (parts P et C) en avril 2024 (conformément à la décision de l’assemblée générale du 29 avril 2024).

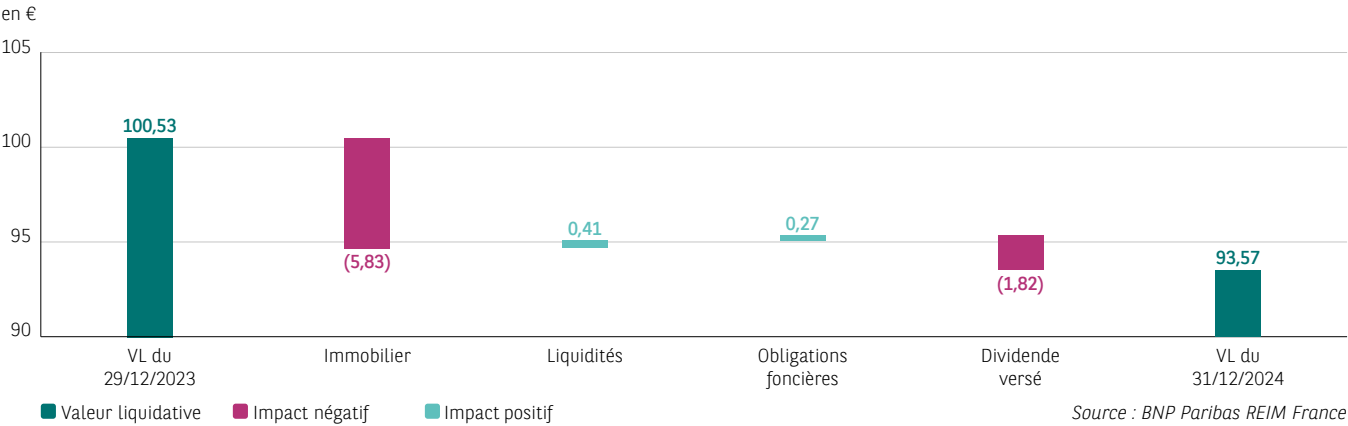
La performance⁽¹¹⁾ s’établit :

- Pour la part P, dividende inclus, à -5,11 % sur l’exercice 2024 et à +8,12 % sur les 10 dernières années, soit depuis la création du véhicule ;
- Pour la part C, dividende inclus, à -4,67 % sur l’exercice 2024 et à -14,76 % depuis sa création (le 14 avril 2023).

RATIONALISATION DE L'ÉVOLUTION DES VL ANNUELLES SUR L'ANNÉE 2024

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



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 jusqu’au premier semestre 2024. 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. Les valeurs d’expertises du patrimoine immobilier ont connu une stabilisation au second semestre, marquant la fin de la période de correction. Le patrimoine immobilier physique affiche ainsi une contribution négative à hauteur de -5,83 € par part P et -5,48 € par part C.
- Les obligations de foncières ont bénéficié du rendement du portefeuille permis par le nouvel environnement de taux, 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 +0,27 € par part P et +0,35 € par part C.
- Le versement du dividende survenu en avril 2024 (conformément à la décision de l’assemblée générale du 29 avril 2024) 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).
- Enfin, l’environnement de taux a permis à l’OPCI de placer ses liquidités sur des comptes courants rémunérés, ce qui a contribué à la performance du fonds.

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 €)	31/12/2024	29/12/2023
Honoraires de dépositaire	477 175	695 650
Honoraires de valorisateur	180 979	206 710
Honoraires de gérance	18 513 281	27 035 755
Total des frais récurrents	19 171 436	27 938 115
% de l'actif net fin de période	1,21 %	1,54 %
Autres charges de structure	14 076 536	17 871 114
Total des frais de structure	33 247 972	45 809 229
% de l'actif net fin de période	2,10 %	2,52 %
Total des frais immobiliers	16 147 437	17 823 594
% de l'actif net fin de période	1,02 %	0,98 %
Commission d'investissement	536 783	1 177 916
% du prix des immeubles acquis*	1,27 %	0,98 %
Autres frais d'acquisition	-	5 287 130
Total des frais d'acquisition	1 033 004	6 465 046
% du prix hors droits des immeubles acquis	5,35 %	5,37 %
Commission d'arbitrage	906 800	1 441 140
% du prix des immeubles cédés*	1,12 %	1,11 %
Autres frais de cession	186 311	682 086
Total des frais de cession	1 093 111	1 871 612
% du prix hors droits des immeubles cédés	1,35 %	1,44 %
Actif net	1 585 335 821	1 816 028 796
Prix des immeubles acquis*	42 298 659	120 376 586
Prix des immeubles cédés*	80 900 000	130 084 000

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

FAITS MARQUANTS 2024

Le 15 juillet 2024, BNP Paribas REIM a pris la décision de suspendre temporairement la commission de souscription acquise au fonds pour une durée indéterminée, offrant ainsi une opportunité d’investissement sans frais supplémentaires pour les nouveaux souscripteurs.

Cette décision vient accompagner la nouvelle orientation stratégique de l’OPCI BNP Paribas Diversipierre pour mieux se préparer à se constituer un patrimoine en adéquation avec les nouvelles conditions de marché.

Au jour de la rédaction du présent rapport, la commission de souscription est toujours suspendue.

PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ 2025

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 +0,7 % (part P), en deçà des objectifs.

La stabilisation des valeurs d’expertises connue lors du second semestre 2024 permet à l’OPCI de commencer l’année 2025 sur des bases de performances plus stables. Votre OPCI profitera

notamment de l’augmentation du rendement de son portefeuille immobilier (5,8 % en brut à fin 2024) avant que la reprise des marchés immobiliers porte les valeurs des immeubles à la hausse.

Le travail de valorisation des actifs immobiliers en patrimoine sera également au cœur de la stratégie en 2025, avec certains projets portés, notamment sur les actifs de l’Avenue Hoche (Paris 8^{ème}) et de Bodio Center (Milan), qui pourraient soutenir la performance cette année.

ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS POST CLÔTURE

Néant.

⁽¹¹⁾ Performance = $\frac{\text{Valeur Liquidative Fin de période} + \text{Dividendes versés sur la période}}{\text{Valeur liquidative début de période}} - 1$



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.

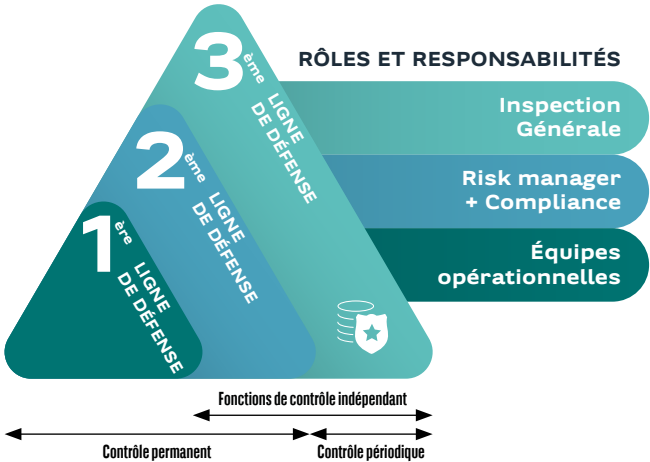
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- 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 opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est 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 a minima semestrielle.



LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel (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 de celles du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) et des risques extra-financiers dits « ESG » (relatifs à la « Finance Durable ») 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 a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. 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 2024, 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, ainsi que 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 des exercices 2023 et 2024. Un plan de remédiation actualisé a été communiqué à l'AMF début 2025, visant à repasser sous cette limite réglementaire au cours du 1^{er} semestre 2025.

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^{ème} 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 13 collaborateurs a été identifiée, en 2024, comme preneurs de risques.

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, OPPCI, FIA par objet et mandats d'Asset Management ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (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 2024 a représenté 17 116 420 € pour un effectif moyen de 204 ETP (dont 13 932 218 € de part fixe et 3 184 202 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (15 % de la rémunération fixe totale de la société et 40 % de la rémunération variable totale de la société).



TABLEAUX DES VERSEMENTS DE DIVIDENDES EFFECTUÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2024

PART P

En euros	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	TOTAL
Dividende par action	-	1,82	-	-	1,82
Distribution totale avant régularisation	-	32 205 160,66	-	-	32 205 160,66
Distribution totale (incluant régularisation)	-	31 082 666,68	-	-	31 082 666,68

Le solde des dividendes 2024 pour un montant de 31 082 666,68 € (y compris les comptes de régularisation) a été distribué au deuxième trimestre 2024.

PART C

En euros	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	TOTAL
Dividende par action	-	1,82	-	-	1,82
Distribution totale avant régularisation	-	41 961,92	-	-	41 961,92
Distribution totale (incluant régularisation)	-	41 961,92	-	-	41 961,92

Le solde des dividendes 2024 pour un montant de 41 961,92 € (y compris les comptes de régularisation) a été distribué au deuxième trimestre 2024.

TABLEAUX DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En euros	2024	2023	2022	2021	2020
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	1 475 783 083	1 730 675 980	2 455 544 639	2 408 148 386	2 176 821 674
Nombre d'actions émises	16 933 779	17 718 199	22 079 272	20 243 005	18 449 723
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	-	-	-	-	-
Résultat avant impôt, amortissement et provisions	36 909 582	-29 761 893	30 781 393	63 579 408	29 174 536
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Résultat après impôt, amortissements et provisions	36 909 582	-29 761 893	30 781 393	63 579 408	29 174 536
Montant des bénéfices distribués ⁽¹⁾	30 810 209	32 205 161	40 184 275	36 842 269	32 287 015
Résultat des opérations réduit à une action					
Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions	2,1796	-1,6797	1,3941	3,1408	1,5813
Résultat après impôt, amortissements et provisions	2,1796	-1,6797	1,3941	3,1408	1,5813
Dividendes versés par action	1,82	1,82	1,82	1,82	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	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	1 389 310 372,98
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrats de crédit-bail	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2 ^{ème} alinéa	30 325 150,34
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3 ^{ème} alinéa	399 196 708,67
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36-4 ^{ème} alinéa	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36-5 ^{ème} alinéa	254 641 106,62
Avance preneur sur crédit-bail	-
Autres actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	705 147 407,35
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	184 148 539,44
Dépôts	-
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	179 016 857,55
Titres de créances	5 131 681,89
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIVG)	-
Opérations temporaires sur titres	-
Contrats financiers	-
Créances locataires	-
Autres créances	155 553,43
Dépôts à vue	166 362 569,84
Total de l'actif	1 739 977 035,69

⁽¹⁾ Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

BILAN PASSIF

En euros	31/12/2024
Capitaux propres (=actif net)	1 585 335 821,07
Capital	1 475 783 083,46
Report des plus-values nettes réalisées ⁽¹⁾	-
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	72 643 155,37
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	36 909 582,24
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	-
Provisions pour risques et charges	-
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
Instruments financiers	-
Opérations de cessions sur instruments financiers	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
Dettes	154 641 214,62
Emprunts envers les établissements de crédit	152 846 550,99
Autres emprunts et dettes financières	-
Concours bancaires courants	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitations	1 794 663,63
Total du passif	1 739 977 035,69

⁽¹⁾ Y compris comptes de régularisation.

COMPTE DE RÉSULTAT

En euros	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	11 158 255,58
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	36 429 188,24
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-
TOTAL I	47 587 443,82
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)	47 587 443,82
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 210 258,83
Autres produits financiers	7 068 155,67
TOTAL III	10 278 414,50
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres charges financières	-8 494 553,06
TOTAL IV	-8 494 553,06
Résultat sur opérations financières (III-IV)	1 783 861,44
Autres produits (V)	70 335,40
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-11 242 425,07
Autres charges (VII)	-
Résultat net (A=I-II+III-IV+V-VI-VII)	38 199 215,59
Régularisations sur résultat net (VIII)	405 836,47
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	38 605 052,06
Plus-values réalisées nettes	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	188 886,30
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	298 525,62
Total IX	487 411,92
Moins-values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-133 542,68
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-2 071 866,89
Total X	-2 205 409,57
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	-1 717 997,65
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	22 527,83
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	-1 695 469,82
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (C=A +/- VIII + B +/-XI)	36 909 582,24

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SPPICAV BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2024

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Le taux des droits acquis au fonds prélevé était à 3,50 %. Depuis le 15 juillet 2024 (inclus), le taux a été temporairement réduit à 0 %. L'objectif est de relancer les souscriptions. En effet, cette mesure offre une opportunité d'investissement à moindre frais pour de nouveaux souscripteurs.

Le 31 mai 2024, cession de l'actif de Vivienne détenu par la SAS DVP1 pour un montant de 32 000 000 €.

Concepto, détenu par BNP Paribas Diversipierre, a été liquidé le 28 mars 2024.

Le 30 avril 2024, cession des titres de participation FREYPROP détenus par DVP EUROPEAN CHANNEL, elle-même détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre pour un montant de 5 017 246 €.

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 09/01/2021. Au 31 décembre 2024, le montant appelé s'élève à 20 561 399,71 €.

Le 12 juillet 2024, une augmentation de capital de PowerHouse est intervenue pour un montant de 4 109 955,77 €.

1. CARACTÉRISTIQUES ET ACTIVITÉ DE L'OPCI

1.1. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT GLOBALE DE LA SPPICAV

Rappel des termes du prospectus :

La SPPICAV a pour stratégie d’investir l’intégralité de son actif dans des immeubles et des instruments financiers dont le sous-jacent est lié au secteur de l’immobilier, à l’exception d’une poche de liquidité détenue pour honorer les demandes de rachat qui représentera à tout moment au moins 5 % de l’actif de la SPPICAV. Les immeubles détenus directement ou indirectement représenteront au minimum 51 % de la valeur des actifs de la SPPICAV avec une cible à 70 % de l’actif net, étant précisé que les immeubles ou sociétés immobilières et les titres de sociétés foncières cotées devront représenter ensemble au minimum 60 % de la valeur des actifs de la SPPICAV. Les titres financiers, à l'exception de la trésorerie et des actifs liquides assimilés, représenteront au maximum 44 % de l’actif. La performance de ces produits est notamment liée à l’évolution des marchés financiers.

Il est précisé qu’en cas de forte demande de rachat, la poche financière et la poche de liquidité pourraient diminuer fortement et, en conséquence, porter ponctuellement la poche immobilière de la SPPICAV à plus de 70 % de l’actif. La SPPICAV applique une politique d’Investissement Socialement Responsable (ISR) dans la gestion de son immobilier physique indiqué au 2.3.a et dans la gestion des titres de la poche financière indiqués au paragraphe 2.3.b. Lors de la sélection de nouveaux investissements, la SPPICAV tient compte d’un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. Une grille ESG développée en interne aide à l’évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels.

Le 16 décembre 2024, six opérations d'augmentation de capital par compensation de compte courant ont été exécutées pour les sociétés suivantes :

- SAS DVP1 : 55 000 000 € (soit 8 250 000 € de capital et 46 750 000 € de prime d'émission) ;
- DVP HERON : 5 000 000 € (soit 750 000 € de capital et 4 250 000 € de prime d'émission) ;
- DVP GREEN CLOVER : 20 000 000 € (soit 3 000 000 € de capital et 17 000 000 € de prime d'émission) ;
- DVP EUROPEAN CHANNEL : 42 000 000 € (soit 6 300 000 € de capital et 35 700 000 € de prime d'émission) ;
- DVP HAUSSMANN : 85 000 000 € (soit 12 750 000 € de capital et 72 250 000 € de prime d'émission) ;
- DVP LOGISTIQUE FR : 30 000 000 € (soit 4 500 000 € de capital et 25 500 000 € de prime d'émission).

Le 29 novembre 2024, une augmentation de capital de PowerHouse est intervenue pour un montant 1 735 314,64 €.

Les actifs liquides, les actifs en valeurs mobilières et les investissements dans d’autres fonds immobiliers gérés par des tiers ne sont pas encore couverts. La gestion du portefeuille d’actifs en valeurs mobilières (à l’exception des liquidités) est déléguée à une société de gestion tierce qui dispose d’une grille ESG adaptée à la spécificité de ces actifs. La SPPICAV 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 et déclare un pourcentage minimum de 2 % d’alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l’établissement d’un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088. 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’activité économique durable sur le plan environnemental.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la société de gestion prend en compte les incidences négatives des investissements de la SPPICAV sur les facteurs de durabilité et les communique dans le rapport annuel de la SPPICAV. La SPPICAV pourra avoir 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 sera limité à 40 % de la valeur des actifs immobiliers, étant précisé que le ratio d’endettement cible est inférieur à 20 %

de la valeur de ces actifs. Ces ratios sont appréciés selon les dispositions de l’article R.214-104 du Code monétaire et financier.

En cas de conditions défavorables du marché ou de forte décollecte, la part de la poche immobilière pourra ponctuellement atteindre 95 % de l’actif de la SPPICAV. De même, en cas de forte collecte, l’allocation immobilière pourrait être inférieure à l’allocation immobilière cible du fait des délais inhérents à l’investissement des capitaux collectés. Pendant les trois premières années suivant la date de création de la SPPICAV, la composition de l’actif pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus.

1.2. TABLEAU DES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Part P

En euros	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Actif net	1 494 356 189,47	1 778 556 540,38	2 594 454 526,99	2 544 126 427,15	2 275 086 299,27
Nombre de parts en circulation	15 970 154,26	17 695 143,22	22 079 271,73	20 243 004,89	18 449 723,01
Valeur liquidative unitaire	93,57	100,51	117,50	125,68	123,31
Distribution unitaire sur résultat de cession	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net	1,82	1,82	1,82	1,82	1,75
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

Part C

En euros	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Actif net	90 979 631,60	2 326 956,28	-	-	-
Nombre de parts en circulation	963 625,00	23 056,00	-	-	-
Valeur liquidative unitaire	94,41	100,92	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat de cession	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net	1,82	1,82	-	-	-
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l’OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l’exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Notamment :

- Compte tenu des délais nécessaires à la réalisation d’une acquisition immobilière, la part des actifs immobiliers dans l’actif de la SPPICAV pourra être inférieure à 51 % et s’écarter significativement, dans un sens comme dans l’autre, du ratio d’investissement cible de 70 % de l’actif net ;
- La part des actifs financiers peut représenter ponctuellement plus de 44 % de l’actif de la SPPICAV ;
- La liquidité pourra être significativement supérieure à 5 % de l’actif de la SPPICAV pendant cette période voire atteindre ponctuellement 100 % de l’actif de la SPPICAV avant le premier investissement immobilier.

Changement de règles et méthodes comptables

L’OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2024.

Pour l’exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d’application, une présentation pro-forma des états financiers n’est pas requise pour l’exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1^{er} janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l’option qui existait antérieurement pour l’enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d’acquisition :
 - Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus ou moins-values réalisées

Frais à la charge de l’investisseur et prélevés lors des souscriptions et des rachats Assiette Taux Actions « C » Actions « I »	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%*	6%*
			Réception de la demande : • 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 acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative X Nombre d’actions	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 »
		1,02 % TTC maximum	0,84 % TTC maximum
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	Dont commission de gestion : 0,72 % TTC maximum	Dont commission de gestion : 0,54 % TTC maximum
	Actif net	0,6 % TTC en moyenne sur les trois prochaines années	
Frais d’exploitation immobilière	Valeur globale des actifs immobiliers gérés	1,0 % TTC en moyenne sur les trois prochaines années	

** S’agissant des commissions de souscriptions acquises à la SPPICAV, le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement utilisé est fixé par la société de gestion de portefeuille avec une fréquence adaptée à la stratégie d’investissement et la structure du passif de la SPPICAV.*

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

Actifs à caractère immobilier

1- Cas des immeubles et droits réels détenus en direct par la SPPICAV ou par les sociétés qu’elle détient directement ou indirectement et qui respectent les conditions posées par l’article R.214-83 du Code monétaire et financier

lors de la cession de l’actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV) ;

- Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.

- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l’évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Évolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d’une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Évolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée.

Ce changement de méthodes comptables n’a pas affecté les capitaux propres (actif net) d’ouverture.

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

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

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

Concernant les participations non contrôlées, la société de gestion utilise, pour la valorisation de ces participations, les éléments d’informations mis à sa disposition par la société non contrôlée. Conformément à l’article 422-165 du RG AMF, les évaluateurs immobiliers procèdent à l’examen critique des méthodes de valorisation utilisées par la société de gestion. Il est précisé que, dans le cadre de participations non contrôlées, la société de gestion pourrait ne pas avoir accès à l’ensemble des éléments lui permettant de déterminer précisément l’actif net réévalué de ces participations. La société de gestion pourra dès lors utiliser les dernières informations disponibles, à savoir notamment les valeurs d’expertise communiquées ou encore le prix des actions retenues lors de la réalisation d’une augmentation de capital ou d’une cession de gré à gré.

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

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

Dépôts et instruments financiers non immobiliers

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

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

Endettement

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

Engagements hors bilan

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

Exemption d’établissement des comptes consolidés

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

3. ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

3.1. DÉCOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	Exercice 31/12/2024
Capital (1)	1 475 783 083,46
Sommes distribuables	
Report des plus-values netes réalisées	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	73 770 789,56
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-1 127 634,19
Résultat de l’exercice	-
Sur le résultat net	38 199 215,59
Sur les plus et moins-values réalisées	-1 717 997,65
Compte de régularisation sur le résultat de l’exercice	-
Sur le résultat net	405 836,47
Sur les plus et moins-values réalisées	22 527,83
Acomptes versés au cours de l’exercice	-
Sur le résultat net	-
Sur les plus et moins-values réalisées	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-
Sur le résultat net	-
Sur les plus et moins-values réalisées	-
TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES (2)	109 552 737,61
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (1+2)	1 585 335 821,07

3.2. ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS OU ACTIONS AU COURS DE L’EXERCICE

Au 31 décembre 2024, le nombre d’actions en circulation est de 16 933 779,27.

Souscriptions et rachats de l’exercice	Nombre de parts ou d’actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions *
Souscriptions enregistrées - Actions P	42 099,49	3 932 961,50	16 780,02
Rachats réalisés - Actions P	1 767 088,84	169 393 736,66	-
Souscriptions enregistrées - Actions C	940 569,00	88 536 863,42	-
Rachats réalisés - Actions C	-	-	-
TOTAL SOUSCRIPTION ENREGISTRÉES	982 668,49	92 469 824,92	16 780,02
TOTAL RACHATS RÉALISÉS	1 767 088,84	169 393 736,66	-
MONTANTS NETS	-784 420,35	-76 923 911,74	16 780,02

* Frais et commissions perçus par l’OPCI et non rétrocédés.

3.3. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

En euros	Exercice 31/12/2024
Actif net en début d'exercice	1 780 883 496,66
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	92 490 075,60
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-169 393 736,66
Frais liés à l'acquisition	1 024 917,63
Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice	-
Différences de change	0,45
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-129 972 523,39
Différence d'estimation exercice N	-474 559 387,80
Différence d'estimation exercice N-1	344 586 864,41
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	4 947 001,44
Différence d'estimation exercice N	-3 909 258,92
Différence d'estimation exercice N-1	8 856 260,36
Distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾	-31 124 628,60
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	38 199 215,59
Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations	-1 717 997,65
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-
sur résultat net ⁽¹⁾	-
sur cessions d'actifs ⁽¹⁾	-
Autres éléments ⁽²⁾	-
ACTIF NET (= CAPITAUX PROPRES) EN FIN D'EXERCICE	1 585 335 821,07

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

⁽²⁾ Néant.

4. INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS D’UN OPCI (EN EUROS)

4.1. INFORMATIONS RELATIVES
AUX EXPOSITIONS IMMOBILIÈRES

Les informations présentées dans les tableaux de cette section ont pour objectif de refléter les expositions de l’OPCI aux actifs à caractère immobilier à la date de clôture.

4.2. IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS
OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Néant au 31/12/2024.

4.3. PARTS ET ACTIONS DES SOCIÉTÉS, VISÉES AUX 2° ET 3 DU I DE L’ARTICLE L214-36°
DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

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 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36)	3 615 012,10	-	30 000 000,00	-3 289 861,76	30 325 150,34
Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36)	366 746 455,45	-	212 845 270,41	-180 395 017,19	399 196 708,66
TOTAL	370 361 467,55	-	242 845 270,41	-183 684 878,95	429 521 859,01

Les parts et actions des sociétés ont été estimées en fonction de leur actif net réévalué au 31 décembre 2024.
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 31/12/2024
Bureaux	184 689 168,18
Habitations	76 841 705,73
Commerces	54 367 434,22
Hôtellerie	53 786 697,94
EHPAD	29 511 703,66
Logistique	30 325 149,28

4.4. AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

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

Natures des actifs	Exercice 31/12/2024
Actions négociées sur un marché réglementé	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	254 641 106,62
Avances en compte courant ⁽¹⁾	705 147 407,35
Dépôts et cautionnements versés	-
Autres créances immobilisées	-
TOTAL	959 788 513,97

⁽¹⁾ Y compris les intérêts courus sur comptes courants et les différences d'estimation.

Ventilation par contrat	Date d'échéance	31/12/2023 ⁽¹⁾	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024 ⁽¹⁾
Filiales						
SAS DVP1	28/02/2024	213 823 585,62	8 757,00	82 700 000,00	-	131 132 342,62
SAS LE MAGELLAN	28/02/2024	8 629 439,70	1 200 000,00	-	-	9 829 439,70
DVP GERMANY GMBH	31/12/2027	31 510 467,12	-	-	-	31 510 467,12
DVP MUNICH HOTELS	31/12/2028	27 741 532,39	-	1 200 000,00	-	26 541 532,39
DVP GERMANY ASSETS SENIOR	31/12/2028	43 466 572,50	-	-	-	43 466 572,50
DVP GERMANY ASSETS JUNIOR	31/12/2028	13 500 000,00	-	1 600 000,00	-	11 900 000,00
DVP HERON	22/12/2026	9 660 374,00	5 482 000,00	9 000 000,00	-	6 142 374,00
HORIZON DEVELOPPEMENT	31/12/2027	5 908 292,56	-	-	-	5 908 292,56
GRAND RUE	30/06/2027	16 185 972,40	-	500 000,00	-	15 685 972,40
EPL	16/09/2098	32 048 180,00	-	-	-	32 048 180,00
HOLDCO POWERHOUSE	22/12/2029	14 129 150,03	-	-	-	14 129 150,03
DVP GREEN CLOVER Senior	21/03/2029	28 700 000,00	-	10 000 000,00	-	18 700 000,00
DVP GREEN CLOVER Junior	21/03/2029	10 900 000,00	-	10 000 000,00	-	900 000,00
DVP EUROPEAN CHANNEL	06/11/2029	19 736 022,90	-	19 736 022,90	-	-
DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	03/12/2029	51 039 351,65	-	51 039 352,65	-	-1,00
DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	13/12/2029	27 833 813,39	-	2 500 000,00	-	25 333 813,39
DVP EUROPEAN CHANNEL GERMAN RESI	12/12/2031	30 000 000,00	-	2 748 313,38	-	27 251 686,62
DVP EUROPEAN CHANNEL TANGER	03/11/2031	27 500 000,00	-	275 000,00	-	27 225 000,00
DVP EUROPEAN CHANNEL VANAMI LAX 151	21/06/2032	20 932 289,05	-	10 093 122,32	-	10 839 166,73
DVP EUROPEAN CHANNEL GERMANY ASSET	21/06/2032	27 377 500,00	-	2 508 064,99	-	24 869 435,01
DVP EUROPEAN CHANNEL PORTUGAL	02/05/2033	15 562 535,02	-	1 425 690,78	-	14 136 844,24
DVP EUROPEAN CHANNEL - CADUCEA HEKA	31/10/2037	13 280 439,81	-	1 216 627,02	-	12 063 812,79
DVP EUROPEAN CHANNEL - CAPREA HEKA	31/10/2037	16 342 662,65	-	1 497 158,62	-	14 845 504,03
DVP HAUSSMANN	27/11/2029	179 605 627,46	4 582 227,04	85 000 000,00	-	99 187 854,50
DVP DEICHTOR	10/12/2029	56 050 000,00	-	-	-	56 050 000,00
DVP ALPAGES 1950	10/10/2032	16 268 964,00	-	-	-	16 268 964,00
DVP LOGISTIQUE FR	16/09/2033	13 537 020,88	27 885 459,78	30 000 000,00	-	11 422 480,66
TOTAL					-	687 388 884,30

⁽¹⁾ Montant brut : n'intégrant pas les intérêts courus sur comptes courants et les différences d'estimation.

4.5. RÉSULTAT SUR PLUS ET MOINS-VALUES

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Plus et moins-values N
Terrains nus	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-
Droits réels	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-
Autres			
TOTAL - IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L.214-36 du COMOFI)	-	-	-
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L.214-36 id.	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L.214-36 id.)	188 886,30	-	188 886,30
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L.214-36 id.)	-	133 542,68	-133 542,68
Autres actifs immobiliers	-	-	-
TOTAL - AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	188 886,30	133 542,68	55 343,62
TOTAL - ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	188 886,30	133 542,68	55 343,62
TOTAL - DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	298 525,62	2 071 866,89	-1 773 341,27
TOTAL	487 411,92	2 205 409,57	-1 717 997,65

4.6. EXPOSITIONS LIÉES AUX ACTIFS FINANCIERS

Tous les éléments du portefeuille de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre exposés directement aux marchés de crédit sont repris dans ce tableau.

Pour chaque élément, les diverses notations sont récupérées : note de l'émission et/ou de l'émetteur, note long terme et/ou court terme.

Ces notes sont récupérées sur 3 agences de notation.

Les règles de détermination de la note retenue sont alors :

- 1^{er} niveau : s'il existe une note pour l'émission, celle-ci est retenue au détriment de la note de l'émetteur ;
- 2^{ème} niveau : la note long terme la plus basse est retenue parmi celles disponibles des 3 agences de notation ;
- Si aucune note n'est disponible, l'élément sera considéré comme « Non noté ».

Enfin, selon la note retenue, la catégorisation de l'élément est réalisée en fonction des standards de marchés définissant les notions « *Investissement Grade* » et « *Non investissement Grade* ».

	Invest. Grade +/-	Non Invest. Grade +/-	Non notés +/-
Actif			
Obligations convertibles en actions	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées	179 016 857,55	-	-
Titres de créances	5 131 681,89	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-
Passif			
Opérations de cessions sur Instruments financiers	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-
Hors Bilan			
Dérivés de crédits	-	-	-
SOLDE NET	184 148 539,44	-	-

Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles)

Ventilation par nature de taux	Exposition +/-	Ventilation par Taux fixe +/-	Ventilation par Taux variable ou révisable +/-	Ventilation par Taux indexé +/-	Autre ou sans contrepartie de taux +/-
Actif	-	184 148 539,44	-	-	-
Dépôts	-	-	-	-	-
Obligations	-	179 016 857,55	-	-	-
Titres de créances	-	5 131 681,89	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-
Passif	-	-	-	-	-
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-	-
Hors-Bilan	-	-	-	-	-
Futures	NA	-	-	-	-
Options	NA	-	-	-	-
Swaps	NA	-	-	-	-
Autres instruments	NA	-	-	-	-
TOTAL	NA	184 148 539,44	-	-	-

Ventilation par durée résiduelle	0-3 mois (*) +/-	3-6 mois (*) +/-	6 mois - 1 an (*)	1 - 3 ans (*) +/-	3 - 5 ans (*) +/-	5-10 ans (*) +/-	>10 ans (*) +/-
Actif	2 063 655,79	2 483 189,71	3 267 368,20	54 685 706,10	55 606 566,32	57 445 065,34	8 596 987,98
Dépôts	-	-	-	-	-	-	-
Obligations	1 991 996,63	2 483 189,71	2 282 689,55	50 610 362,02	55 606 566,32	57 445 065,34	8 596 987,98
Titres de créances	71 659,16	-	984 678,65	4 075 344,08	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-	-	-
Passif	-	-	-	-	-	-	-
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-	-	-	-
Hors-Bilan							
Futures	NA	-	-	-	-	-	-
Options	NA	-	-	-	-	-	-
Swaps	NA	-	-	-	-	-	-
Autres instruments	NA	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2 063 655,79	2 483 189,71	3 267 368,20	54 685 706,10	55 606 566,32	57 445 065,34	8 596 987,98

(*) L'OPC peut regrouper ou compléter les intervalles de durées résiduelles selon la pertinence des stratégies de placement et d'emprunts.

5. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

5.1. DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2024
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	155 553,43
État et autres collectivités	-
Souscriptions prééglées	-
Charges constatées d'avance	-
Autres débiteurs	-
TOTAL	155 553,43

Évolution des dépréciations	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Dépréciations des créances locataires	-	-	-	-
Dépréciations des autres créances	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

5.2. DÉTAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Détail des provisions pour risques et charges	Situation Exercice N-1	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice N
Néant au 31/12/2024	-	-	-	-

5.3. DÉTAIL DES EMPRUNTS

Détail des emprunts	Exercice 31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	152 846 550,99
Autres emprunts et dettes financières	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-
TOTAL	152 846 550,99

5.4. VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 – 5 ans]	>5 ans	Total
Emprunts à taux fixe - BECM 18/07/23 au 18/07/27 - Taux EURIBOR 6 mois + Marge 1,60 %	-	149 000 000,00	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
TOTAL	-	149 000 000,00	-	-

5.5. DÉCOMPOSITION DES DETTES

Autres dettes d'exploitation	Exercice 31/12/2024
Locataires créiteurs	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	764 623,00
État et autres collectivités	-
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	14 478,13
Autres créiteurs	1 015 562,50
Produits constatés d'avance	-
TOTAL DES AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	1 794 663,63

5.6. PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2024	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 ⁽¹⁾	11 158 255,58	⁽¹⁾ Produits de distribution des primes d'émission et acomptes versés par les filiales
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	36 429 188,24	Produits des comptes courants associés
TOTAL	47 587 443,82	-
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	-	-

5.7. PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2024
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	3 110 510,70
Produits sur titres de créance	99 748,13
Produits sur organismes de placement collectifs	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur instruments financiers à terme	-
Autres produits financiers	7 068 155,67
TOTAL	10 278 414,50
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	-8 494 553,06
TOTAL	-8 494 553,06

5.8. AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2024
Autres produits	-
dont refacturation société de gestion	-
dont produits divers	70 335,40
TOTAL	70 335,40
Autres charges	-
Frais sur cessions d'instruments financiers	-
TOTAL	-

5.9. FRAIS DE GESTION ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT EXTERNES

Actions P	Montant au 31/12/2024 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion)	11 198 967,40	0,70 %
Dont :	-	-
Frais d’audit, d’études	191 480,70	0,01 %
Frais de fonctionnement externes	547 039,13	0,03 %
Frais de gestion	10 237 187,55	0,64 %
Autres charges	223 260,02	0,01 %
	Actif net moyen	1 609 853 243,49

Actions C	Montant au 31/12/2024 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion)	43 457,67	0,30 %
Dont :	-	-
Frais d’audit, d’études	-1 825,42	-0,01 %
Frais de fonctionnement externes	4 898,30	0,03 %
Frais de gestion	39 212,68	0,27 %
Autres charges	1 172,11	0,01 %
	Actif net moyen	14 504 116,46

5.10. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

Engagements affectant les investissements en actifs à caractère immobilier

Néant au 31/12/2024

Engagements sur les instruments financiers à terme

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

5.11. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Actions P	Exercice 31/12/2024
Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	-
Résultat net de l'exercice après régularisations	35 964 874,91
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	66 445 504,82
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES AU TITRE DU RÉSULTAT NET	102 410 379,73
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	29 056 411,44
Report à nouveau du résultat net	73 353 968,29
Capitalisation	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES AU RÉSULTAT NET	102 410 379,73
Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-1 598 702,11
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES AU TITRE DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES	-1 598 702,11
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-1 598 702,11
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES AU TITRE DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES	-1 598 702,11

Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Actions C	Exercice 31/12/2024
Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	-
Résultat net de l'exercice après régularisations	2 640 177,15
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	6 197 650,57
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES AU TITRE DU RÉSULTAT NET	8 837 827,72
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	1 753 797,50
Report à nouveau du résultat net	7 084 030,22
Capitalisation	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES AU RÉSULTAT NET	8 837 827,72
Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-96 767,71
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES AU TITRE DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES	-96 767,71
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-96 767,71
Capitalisation	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES AU TITRE DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES	-96 767,71

Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Néant au 31 décembre 2024



San Pellegrino (Italie)

6. INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE

6.1. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus	Valeur actuelle des titres comptabilisée	Différence d'estimation
Filiales ou participations contrôlées au sens de l'article R214-83 du Code monétaire et financier						
SAS DVP1 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	Montrouge Bordeaux Paris	19/12/2014	177 682 000,00	10 787 418,87	-166 894 581,13
SAS LE MAGELLAN 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	Paris	03/06/2011	18 988 262,00	22 664 598,22	3 676 336,22
SAS DVP HERON 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	Commerces	Villeneuve d'Asq	05/12/2016	74 926 669,00	43 307 929,83	-31 618 739,17
SAS DVP GREEN CLOVER 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	Dublin	19/03/2019	32 800 200,00	7 702 651,55	-25 097 548,45
SAS DVP EUROPEAN CHANNEL 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt		Holding	25/06/2019	197 028 719,70	101 540 052,17	-95 488 667,53
SAS DVP HAUSSMANN 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	Paris	13/11/2019	116 000 000,00	11 059 504,39	-104 940 495,61
SAS DVP ALPAGES 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	Hôtellerie	Montvalezan	30/09/2022	56 810 000,00	53 786 697,94	-3 023 302,06
BODIO 5+1 20 via Vittor Pisani 20127 Milano	En cours de liquidation		31/12/2021	20 000,00	1 177 514,98	1 157 514,98
EPL 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt		Holding	30/06/2017	56 882 405,86	40 816 931,33	-16 065 474,53
SAS HEKA Master HoldCo 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt		Holding	27/10/2022	47 799 620,00	29 511 703,66	-18 287 916,34
Filiales ou participations non contrôlées au sens de l'article R214-83 du Code monétaire et financier						
SAS POWERHOUSE HABITAT 23, rue du Roule 75001 Paris	Résidentiel	Région de France	26/01/2018	66 444 402,58	76 841 705,73	10 397 303,15
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3 ^{ème} alinéa					399 196 708,67	
SCI DVP HOCHÉ 50, cours de l'île Seguin 2100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	Paris	25/01/2017	2,51	1,06	-1,45
SCI DVP LOGISTIQUE 50, cours de l'île Seguin 2100 Boulogne-Billancourt	Logistique	Donnery	02/03/2023	35 111 000,00	30 325 149,28	-4 785 850,72
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2 ^{ème} alinéa					30 325 150,34	
PHOENIX Via Salandra 13- 00187 Roma	Bureaux	Milan	10/06/2021	237 429 071,79	207 978 663,98	-29 450 407,81
HYDRA 3 Piazza Lina Bo Bardi 20124 Milano	Hôtellerie	San Pellegrino	26/06/2021	40 800 000,00	46 662 442,64	5 862 442,64
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36-5 ^{ème} alinéa					254 641 106,62	

6.2. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES DÉPÔTS ET DES INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents			254 641 106,62	16,06 %
PHOENIX	2 344,00	EUR	207 978 663,98	13,12 %
HYDRA	408,00	EUR	46 662 442,64	2,94 %
TOTAL OPCI ET ORGANISMES ÉTRANGERS ÉQUIVALENTS			254 641 106,62	16,06 %
Autres actifs à caractère immobilier			705 147 407,35	44,48 %
AV CC SAS DVP1	131 132 342,62	EUR	131 132 342,62	8,27 %
AV C/C LE MAGELLAN	9 829 439,70	EUR	9 829 439,70	0,62 %
AV CC DVP1 GERMANY	31 510 467,12	EUR	31 510 467,12	1,99 %
AV CC DVP MUNICH HOTELS	26 541 532,39	EUR	26 541 532,39	1,67 %
AV C/C DVPG ASSETS SENIOR	43 466 572,50	EUR	43 466 572,50	2,74 %
AV C/C DVPG ASSETS JUNIOR	11 900 000,00	EUR	11 900 000,00	0,75 %
AV C/C SARL HERON PARC	6 142 374,00	EUR	6 142 374,00	0,39 %
AV C/C HORIZON DEVELOPPEMENT	5 908 292,56	EUR	5 908 292,56	0,37 %
AV C/C GRAND RUE	15 685 972,40	EUR	15 685 972,40	0,99 %
AV C/C EPL	32 048 180,00	EUR	32 048 180,00	2,02 %
AV C/C HOLDCO POWERHOUSE	14 129 150,03	EUR	14 129 150,03	0,89 %
AV C/C DVP GREEN CLOVER Senior	18 700 000,00	EUR	18 700 000,00	1,18 %
AV C/C DVP GREEN CLOVER Junior	900 000,00	EUR	900 000,00	0,06 %
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL	0,00	EUR	0,00	0,00 %
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	-1,00	EUR	-1,00	0,00 %
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	25 333 813,39	EUR	25 333 813,39	1,60 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL GERMAN RESI	27 251 686,62	EUR	27 251 686,62	1,72 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL TANGER	27 225 000,00	EUR	27 225 000,00	1,72 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL VANAMI LAX 151	10 839 166,73	EUR	10 839 166,73	0,68 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL GERMANY ASSET	24 869 435,01	EUR	24 869 435,01	1,57 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL PORTUGAL	14 136 844,24	EUR	14 136 844,24	0,89 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL - CADUCEA HEKA	12 063 812,79	EUR	12 063 812,79	0,76 %
AV DVP EUROPEAN CHANNEL - CAPREA HEKA	14 845 504,03	EUR	14 845 504,03	0,94 %
AV DVP HAUSSMANN	99 187 854,50	EUR	99 187 854,50	6,26 %
AV DVP DEICHTOR	56 050 000,00	EUR	56 050 000,00	3,54 %
AV DVP ALPAGES 1950	16 268 964,00	EUR	16 268 964,00	1,03 %
AV DVP LOGISTIQUE	11 422 480,66	EUR	11 422 480,66	0,72 %
INTERETS AV CC SAS DVP1	1 244 201,26	EUR	1 244 201,26	0,08 %
INTERETS AV C/C LE MAGELLAN	12 065,77	EUR	12 065,77	0,00 %
INTERETS AV CC DVP1 GERMANY	504 535,76	EUR	504 535,76	0,03 %
INTERETS AV CC DVP MUNICH HOTELS	547 590,18	EUR	547 590,18	0,03 %
INTERETS AV C/C DVPG ASSETS SENIOR	435 774,53	EUR	435 774,53	0,03 %
INTERETS AV C/C DVPG ASSETS JUNIOR	275 364,75	EUR	275 364,75	0,02 %
INTERETS AV C/C SARL HERON PARC	0,10	EUR	0,10	0,00 %
INTERETS AV C/C HORIZON DEVELOPPEMENT	60 215,73	EUR	60 215,73	0,00 %
INTERETS AV C/C GRAND RUE	400 115,62	EUR	400 115,62	0,03 %
INTERETS AV C/C EPL	719 108,29	EUR	719 108,29	0,05 %
INTERETS AV C/C HOLDCO POWERHOUSE	70 452,23	EUR	70 452,23	0,00 %
INTERETS AV C/C DVP GREEN CLOVER Senior	545 614,85	EUR	545 614,85	0,03 %
INTERETS AV C/C DVP GREEN CLOVER Junior	648 018,14	EUR	648 018,14	0,04 %
INTERETS AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	-0,57	EUR	-0,57	0,00 %
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL GERMAN RESI	-0,05	EUR	-0,01	0,00 %
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL TANGER	-0,11	EUR	-0,11	0,00 %
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL VANAMI LAX 151	0,02	EUR	-	0,00 %
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL GERMANY ASSET	3,03	EUR	3,03	0,00 %
INTERETS DVP EUROPEAN CHANNEL Portugal	0,02	EUR	-	0,00 %

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL - CADUCEA HEKA	-46 328,61	EUR	-46 328,61	0,00 %
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL - CAPREA HEKA	46 328,66	EUR	46 328,66	0,00 %
INTERETS AV C/C DVP HAUSSMANN	10 519 045,54	EUR	10 519 045,54	0,66 %
INTERETS AV C/C DVP DEICHTOR	3 022 187,89	EUR	3 022 187,89	0,19 %
INTERETS AV DVP ALPAGES 1950	0,00	EUR	0,00	0,00 %
INTERETS AV DVP LOGISTIQUE FR	-1 245 769,98	EUR	-1 245 769,98	-0,08 %
TOTAL AVANCE EN COMPTE COURANT			705 147 407,35	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			184 148 539,44	11,62 %
Dépôts				
DAT DVP 12 MOIS		EUR	0,00	0,00 %
Total Dépôt à terme			0,00	0,00 %

Obligations et valeurs assimilées				
Credit Agricole Italia SpA 0.125% 15/03/2033	2 900 000,00	EUR	2 297 253,42	0,00 %
Credit Agricole Italia SpA 0.375% 20/01/2032	3 600 000,00	EUR	3 029 938,82	0,14 %
Credit Agricole Italia SpA 3.5% 15/01/2030	1 000 000,00	EUR	1 062 402,25	0,19 %
Credit Agricole Italia SpA 3.5% 15/07/2033	300 000,00	EUR	315 030,80	0,07 %
Credit Agricole Italia SpA 3.5% 11/03/2036	600 000,00	EUR	630 945,57	0,02 %
BNP Paribas Fortis SA 3.75% 30/10/2028	600 000,00	EUR	628 658,36	0,04 %
Nationwide Building Society 3.625% 15/03/2028	600 000,00	EUR	636 882,45	0,04 %
Nationwide Building Society 3.375% 27/11/2028	600 000,00	EUR	617 858,59	0,04 %
NATIONWIDE BLDG SOCIETY 2.25% 16/05/2037	600 000,00	EUR	560 593,92	0,04 %
Berlin Hyp AG 2.875% 24/05/2030	1 000 000,00	EUR	1 028 586,74	0,04 %
BERLIN HYP AG 2.625% 27/08/2031	600 000,00	EUR	603 119,33	0,06 %
BCO SANTANDER CENTRAL HISPANO OBL4,625%07-040527 CEDULAS	700 000,00	EUR	755 788,22	0,04 %
Banco Santander SA 3.375% 11/01/2026	600 000,00	EUR	624 667,75	0,05 %
Banco Santander SA 2.75% 08/09/2032	1 400 000,00	EUR	1 403 763,79	0,04 %
Banco Santander SA 3.125% 28/05/2029	200 000,00	EUR	207 776,92	0,09 %
National Australia Bank Ltd 3.146% 05/02/2031	600 000,00	EUR	628 298,98	0,01 %
BANCO SANTANDER TOTTA S.A. OBL1,25%17-260927	1 000 000,00	EUR	968 718,43	0,04 %
Banco Santander Totta SA 3.375% 19/04/2028	1 300 000,00	EUR	1 358 735,64	0,06 %
Banco Santander Totta SA 3.75% 11/09/2026	500 000,00	EUR	515 332,60	0,09 %
Prologis International Funding II SA 4.625% 21/02/2035	344 000,00	EUR	382 638,16	0,03 %
Prologis International Funding II SA 4.375% 01/07/2036	246 000,00	EUR	264 085,05	0,02 %
CAJA RURAL NAVARRA S.COOP.CRD.OBL0,875%1	1 600 000,00	EUR	1 597 759,09	0,02 %
AXA Home Loan SFH SA 0.01 16/10/2029	3 600 000,00	EUR	3 162 281,38	0,10 %
Korea Housing Finance Corp 0.01% 29/06/2026	3 903 000,00	EUR	3 762 862,57	0,20 %
Korea Housing Finance Corp 1.963% 19/07/2026	900 000,00	EUR	900 638,63	0,24 %
Korea Housing Finance Corp 3.124% 18/03/2029	170 000,00	EUR	177 264,98	0,06 %
Korea Housing Finance Corp 2.7331% 02/07/2028	600 000,00	EUR	605 575,02	0,01 %
KBC Bank NV 3.25% 30/05/2028	1 700 000,00	EUR	1 770 396,57	0,04 %
KBC Bank NV 3.75% 28/09/2026	500 000,00	EUR	515 574,28	0,11 %
ABN AMRO Bank NV 1.125 23/04/2039	800 000,00	EUR	621 352,07	0,03 %
ABN AMRO BANK NV 2.625% 30/08/2027	400 000,00	EUR	405 065,76	0,04 %
Yorkshire Building Society 0.01% 16/11/2028	1 700 000,00	EUR	1 537 122,33	0,03 %
STADSHYPOTEK AB 0.375% 13/03/2026	5 000 000,00	EUR	4 894 398,85	0,10 %
Stadshypotek AB 3.125% 04/04/2028	600 000,00	EUR	625 604,39	0,31 %
Stadshypotek AB 2.875% 21/03/2029	600 000,00	EUR	620 698,02	0,04 %
Vonovia SE 1.375% 28/01/2026	200 000,00	EUR	199 467,79	0,04 %
VONOVIA SE NA O.N. 4.75% 23/05/2027	200 000,00	EUR	213 847,71	0,01 %
Arkea Home Loans SFH SA 3% 30/03/2027	600 000,00	EUR	619 604,42	0,01 %
Arkea Home Loans SFH SA 3.25% 01/08/2033	800 000,00	EUR	827 261,43	0,04 %
Arkea Home Loans SFH SA 3.072% 07/02/2034	1 600 000,00	EUR	1 652 456,57	0,05 %

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
Bank of Nova Scotia/The 0.01 14/01/2027	1 479 000,00	EUR	1 406 887,11	0,10 %
Intesa Sanpaolo SpA 3.625% 30/06/2028	746 000,00	EUR	781 503,27	0,09 %
Vesteda Finance BV 0.75% 18/10/2031	1 600 000,00	EUR	1 349 092,71	0,05 %
Vesteda Finance BV 4% 07/05/2032	240 000,00	EUR	253 942,59	0,09 %
Klepierre SA 3.875% 23/09/2033	200 000,00	EUR	207 271,60	0,02 %
CTP NV 3.875% 21/11/2032	450 000,00	EUR	447 150,66	0,01 %
Heimstaden Bostad Treasury BV 0.625% 24/07/2025	1 430 000,00	EUR	1 409 542,99	0,03 %
UniCredit Bank Austria AG 1.500% 24/05/2028	300 000,00	EUR	292 047,87	0,09 %
UniCredit Bank Austria AG 2.375% 20/09/2027	400 000,00	EUR	401 039,48	0,02 %
UniCredit Bank Austria AG 3% 31/07/2026	500 000,00	EUR	510 013,91	0,03 %
UniCredit Bank Austria AG 3.125% 21/09/2029	600 000,00	EUR	615 884,49	0,03 %
Royal Bank of Canada 3.5% 25/07/2028	1 700 000,00	EUR	1 774 373,59	0,04 %
Sveriges Sakerstallda Obligationer AB 3.25% 03/05/2028	800 000,00	EUR	837 089,93	0,11 %
Sveriges Sakerstallda Obligationer AB 1.75% 10/02/2032	1 000 000,00	EUR	946 973,79	0,05 %
Realty Income Corp 4.875% 06/07/2030	427 000,00	EUR	468 012,42	0,06 %
NATIONAL AUS BK 0,7519-300126	1 900 000,00	EUR	1 877 420,22	0,03 %
Nationale-Nederlanden Bank NV/The Netherlands 0.05% 24/09/2035	1 000 000,00	EUR	731 878,15	0,12 %
Nationale-Nederlanden Bank NV/The Netherlands 0.01 % 8/7/2030	2 800 000,00	EUR	2 407 989,24	0,05 %
Nationale-Nederlanden Bank NV 0.375% 4/3/2041	2 800 000,00	EUR	1 811 598,27	0,15 %
Nationale-Nederlanden Bank NV/The Netherlands 3.25% 28/05/2027	500 000,00	EUR	518 161,70	0,11 %
Nationale-Nederlanden Bank NV/The Netherlands 3.625% 16/10/2026	300 000,00	EUR	308 356,10	0,03 %
Covivio SA France 4.625% 05/06/2032	400 000,00	EUR	435 579,62	0,02 %
Canadian Imperial Bank of Commerce 0.01% 07/10/2026	1 000 000,00	EUR	958 287,90	0,03 %
Canadian Imperial Bank of Commerce 3.25% 31/03/2027	3 000 000,00	EUR	3 118 957,23	0,06 %
CANADIAN IMPERIAL BANK 2.625% 01/10/2029	600 000,00	EUR	601 985,87	0,20 %
UniCredit Bank AG 0.01% 15/09/2028	2 185 000,00	EUR	1 987 891,80	0,04 %
UniCredit Bank AG 2.625% 27/04/2028	400 000,00	EUR	407 533,54	0,13 %
UniCredit Bank AG 3% 13/07/2026	600 000,00	EUR	613 190,73	0,03 %
UniCredit Bank AG 3% 17/05/2027	600 000,00	EUR	617 863,51	0,04 %
UniCredit Bank GmbH 3.125% 24/02/2028	600 000,00	EUR	623 392,00	0,04 %
Achmea Bank NV 3% 31/01/2030	600 000,00	EUR	623 491,89	0,04 %
Achmea Bank NV 3.75% 19/10/2026	600 000,00	EUR	617 494,34	0,04 %
Achmea Bank NV 3% 07/02/2034	600 000,00	EUR	617 063,00	0,04 %
Bank of New Zealand 0.01% 15/06/2028	1 400 000,00	EUR	1 274 729,84	0,04 %
Bank of New Zealand 2.552% 29/06/2027	900 000,00	EUR	903 896,29	0,08 %
Bank of New Zealand 3.7075% 20/12/2028	1 300 000,00	EUR	1 347 273,81	0,06 %
Commonwealth Bank of Australia 0.125% 15/10/2029	600 000,00	EUR	531 590,15	0,08 %
COMMONWEALTH BANK AUST 2.907% 11/11/2030	600 000,00	EUR	606 379,85	0,03 %
National Bank of Canada 0.01% 29/09/2026	1 400 000,00	EUR	1 341 809,42	0,04 %
National Bank of Canada 3.5% 25/04/2028	2 200 000,00	EUR	2 311 916,32	0,08 %
DZ HYP AG 0.01% 27/10/2028	3 588 000,00	EUR	3 255 841,36	0,15 %
DZ HYP AG 3.25% 31/05/2033	1 700 000,00	EUR	1 788 687,79	0,21 %
DZ HYP AG 3.375% 31/01/2028	353 000,00	EUR	372 911,35	0,11 %
DZ HYP AG 3.125% 28/02/2034	600 000,00	EUR	629 382,05	0,02 %
DZ HYP AG 3.125% 20/09/2028	900 000,00	EUR	932 358,40	0,04 %
MERCIALYS SA 4% 10/09/2031	200 000,00	EUR	203 651,44	0,06 %
Prologis Euro Finance LLC 4.625% 23/05/2033	584 000,00	EUR	650 054,17	0,01 %
Prologis Euro Finance LLC 4% 05/05/2034	342 000,00	EUR	361 343,06	0,04 %
OP Mortgage Bank 3.125% 20/10/2028	600 000,00	EUR	615 474,38	0,02 %
OP Mortgage Bank 3.375% 15/02/2027	600 000,00	EUR	629 424,42	0,04 %
OP MORTGAGE BANK 2.5% 03/10/2029	600 000,00	EUR	599 817,84	0,04 %
Aegon Bank NV 0.375% 09/06/2036	1 200 000,00	EUR	896 395,95	0,04 %
Aegon Bank NV 3.375% 28/06/2030	1 500 000,00	EUR	1 569 740,94	0,06 %

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
Unibail-Rodamco-Westfield SE 4.125% 11/12/2030	400 000,00	EUR	415 760,82	0,10 %
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFLD 3.5% 11/09/2029	300 000,00	EUR	305 822,81	0,03 %
Caja Rural de Navarra SCC 0.750% 16/02/2029	1 300 000,00	EUR	1 208 309,98	0,02 %
Caja Rural de Navarra SCC 3% 26/04/2027	400 000,00	EUR	411 719,68	0,08 %
Mediobanca Banca di Credito Finanziario SpA 2.375% 30/06/2027	900 000,00	EUR	902 263,26	0,03 %
Mediobanca Banca di Credito Finanziario SpA 3.25% 30/11/2028	400 000,00	EUR	407 503,81	0,06 %
MEDIOBANCA DI CRED FIN 3% 04/09/2031	600 000,00	EUR	606 334,91	0,03 %
La Banque Postale Home Loan SFH SA 3% 31/01/2031	500 000,00	EUR	518 447,02	0,04 %
La Banque Postale Home Loan SFH SA 3.125% 19/02/2029	600 000,00	EUR	625 432,30	0,03 %
Royal Bank of Canada 0.01% 27/01/2031	2 600 000,00	EUR	2 200 134,67	0,04 %
Royal Bank of Canada 2.375% 13/09/2027	600 000,00	EUR	601 587,39	0,14 %
Santander UK PLC 3.125% 12/05/2031	600 000,00	EUR	623 509,55	0,04 %
Covivio Hotels SACA 4.125% 23/05/2033	300 000,00	EUR	311 954,83	0,04 %
ASB Finance Ltd/London 0.25% 21/05/2031	1 300 000,00	EUR	1 103 380,71	0,02 %
ASB Finance Ltd/London 0.75% 09/10/2025	600 000,00	EUR	592 499,57	0,07 %
Cie de Financement Foncier SA 0.01% 10/11/2027	1 400 000,00	EUR	1 300 552,13	0,04 %
FIN FONCIER 0,75%18-290526	500 000,00	EUR	490 498,59	0,08 %
CIE FINANCEMENT FONCIER 3% 10/03/2033	600 000,00	EUR	606 418,31	0,03 %
CIE FINANCEMENT FONCIER 2.625% 29/10/2029	300 000,00	EUR	299 653,58	0,04 %
Commerzbank AG 2.875% 28/04/2026	600 000,00	EUR	615 415,35	0,02 %
Commerzbank AG 3.125% 20/04/2029	600 000,00	EUR	625 418,70	0,04 %
Commerzbank AG 3.375% 28/08/2028	600 000,00	EUR	624 420,08	0,04 %
Commerzbank AG 2.75% 09/01/2031	600 000,00	EUR	616 454,39	0,04 %
Commerzbank AG 3% 13/03/2034	600 000,00	EUR	621 972,81	0,04 %
COMMERZBANK AG 2.25% 09/01/2032	1 000 000,00	EUR	970 988,25	0,04 %
Credit Mutuel Home Loan SFH SA 0.01% 20/07/2028	1 400 000,00	EUR	1 274 075,82	0,06 %
Credit Mutuel Home Loan SFH SA 3.125% 22/06/2027	600 000,00	EUR	618 958,74	0,08 %
Credit Mutuel Home Loan SFH SA 3.25% 20/04/2029	600 000,00	EUR	626 010,41	0,04 %
Credit Mutuel Home Loan SFH SA 3% 03/02/2031	600 000,00	EUR	621 273,30	0,04 %
Credit Mutuel Home Loan SFH SA 3% 28/11/2030	600 000,00	EUR	606 753,26	0,04 %
Cred Mutuel Home Loan SF 3% 23/07/2029	500 000,00	EUR	511 877,16	0,04 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB 3.25% 04/05/2028	600 000,00	EUR	625 466,82	0,03 %
Kookmin Bank 0.048% 19/10/2026	979 000,00	EUR	935 211,97	0,04 %
Kookmin Bank 2.375% 27/01/2026	900 000,00	EUR	917 658,86	0,06 %
Sparebanken Soer Boligkreditt AS 3.125% 14/11/2025	284 000,00	EUR	286 714,27	0,06 %
Banco de Sabadell SA 3.5% 28/08/2026	300 000,00	EUR	308 271,20	0,02 %
Banco de Sabadell SA 3.25% 05/06/2034	900 000,00	EUR	938 122,47	0,02 %
BNP Paribas Home Loan SFH SA 3% 25/05/2028	1 000 000,00	EUR	1 032 495,00	0,06 %
BNP PARIBAS HOMELOAN SFH 2.519% 29/10/2027	600 000,00	EUR	603 849,41	0,07 %
Societe Generale SFH SA 0.5 % 28/1/2026	1 600 000,00	EUR	1 574 301,88	0,04 %
STE GAL SFH 0,7519-290127	1 200 000,00	EUR	1 166 232,50	0,10 %
Societe Generale SFH SA 0.01% 02/12/2026	1 400 000,00	EUR	1 336 552,14	0,07 %
Societe Generale SFH SA 1.375% 05/05/2028	600 000,00	EUR	581 574,56	0,08 %
Societe Generale SFH SA 3.375% 31/07/2030	800 000,00	EUR	834 285,33	0,04 %
Hana Bank 3.75% 04/05/2026	600 000,00	EUR	623 494,72	0,05 %
Cie de Financement Foncier SA 3.125% 18/05/2027	500 000,00	EUR	516 148,47	0,04 %
Cie de Financement Foncier SA 3.125% 17/05/2029	900 000,00	EUR	931 170,16	0,03 %
Cie de Financement Foncier SA 3% 24/04/2032	600 000,00	EUR	614 028,45	0,06 %
Cie de Financement Foncier SA 3.125% 06/06/2030	900 000,00	EUR	929 690,82	0,04 %
Vonovia SE 4.25% 10/04/2034	300 000,00	EUR	318 651,74	0,06 %
Banco BPM SPA 3.75% 27/06/2028	597 000,00	EUR	625 796,78	0,02 %
Banco BPM SpA 3.375% 24/01/2030	418 000,00	EUR	439 467,45	0,04 %
Banco BPM SPA 3.25% 28/05/2031	600 000,00	EUR	621 974,83	0,03 %

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
ING Belgium SA 3.375% 31/05/2027	1 700 000,00	EUR	1 767 863,82	0,04 %
ING Belgium SA 3% 15/02/2031	600 000,00	EUR	624 886,07	0,11 %
BPCE SFH - SOCIETE DE FI 2.75% 12/02/2030	600 000,00	EUR	600 918,10	0,04 %
Bayerische Landesbank 3% 22/05/2029	600 000,00	EUR	620 251,75	0,04 %
de Volksbank NV 3% 26/03/2031	300 000,00	EUR	310 805,62	0,04 %
Belfius Bank SA 3% 15/02/2027	100 000,00	EUR	103 621,59	0,02 %
Belfius Bank SA 3.625% 18/10/2028	800 000,00	EUR	833 548,19	0,01 %
Belfius Bank SA 2.875% 12/02/2031	200 000,00	EUR	206 168,67	0,05 %
SIMON INTL FINANCE SCA OBL1,25%16-130525	900 000,00	EUR	901 696,34	0,01 %
ING-DiBa AG 0.01% 07/10/2028	1 800 000,00	EUR	1 639 171,52	0,06 %
ING-DiBa AG 0.625% 25/02/2029	1 800 000,00	EUR	1 673 344,92	0,10 %
ING-DiBa AG 3.25% 15/02/2028	600 000,00	EUR	630 908,65	0,11 %
ING-DIBA AG 2.75% 09/09/2029	600 000,00	EUR	608 355,50	0,04 %
DNB Boligkreditt AS 0.01% 10/08/27	2 900 000,00	EUR	2 709 308,33	0,04 %
DNB Boligkreditt AS 0.01% 21/01/2031	1 429 000,00	EUR	1 214 948,82	0,17 %
DNB Boligkreditt AS 3.375% 14/11/2028	623 000,00	EUR	644 037,04	0,08 %
DNB Boligkreditt AS 2.875% 12/03/2029	450 000,00	EUR	464 790,25	0,04 %
NIBC Bank NV 1.875% 16/06/2027	900 000,00	EUR	894 786,06	0,03 %
NIBC Bank NV 2.875% 24/01/2030	600 000,00	EUR	619 869,54	0,06 %
Credit Agricole Home Loan 3.125% 16/08/2029	600 000,00	EUR	616 807,51	0,04 %
Credit Agricole Home Loan SFH SA 3.25% 28/09/2026	500 000,00	EUR	510 935,38	0,04 %
Credit Agricole Home Loan SFH SA 3.25% 08/06/2033	2 500 000,00	EUR	2 594 907,42	0,03 %
Credit Agricole Home Loan SFH SA 2.875% 12/01/2034	600 000,00	EUR	611 005,79	0,16 %
Credit Agricole Home Loan SFH SA 3% 01/12/2030	600 000,00	EUR	607 034,52	0,04 %
Credit Agricole Home Loan SFH SA 3% 11/12/2032	600 000,00	EUR	603 735,94	0,04 %
CARMILA SA 3.875% 25/01/2032	500 000,00	EUR	508 387,29	0,04 %
Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj 3.50% 31/08/2026	445 000,00	EUR	458 062,87	0,03 %
Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj 3.625% 26/10/2028	600 000,00	EUR	628 001,73	0,03 %
Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj 3% 31/01/2031	600 000,00	EUR	626 357,43	0,04 %
BPCE SFH SA 3.125% 20/07/2027	600 000,00	EUR	617 059,61	0,04 %
BPCE SFH SA 3% 17/10/2029	300 000,00	EUR	304 957,32	0,04 %
BPCE SFH SA 3.25% 12/04/2028	600 000,00	EUR	625 341,07	0,02 %
BPCE SFH SA 3.125% 20/01/2033	1 700 000,00	EUR	1 766 136,52	0,04 %
BPCE SFH SA 3.375% 13/03/2029	300 000,00	EUR	315 579,49	0,11 %
BPCE SFH SA 3% 20.02.2029	400 000,00	EUR	415 030,48	0,02 %
BPCE SFH SA 3.125% 22/05/2034	400 000,00	EUR	412 091,60	0,03 %
INGBKO.75%18FEB29	1 800 000,00	EUR	1 678 671,81	0,03 %
ING Bank NV 0.500% 17/02/2027	1 300 000,00	EUR	1 253 310,66	0,11 %
ING Bank NV 3% 15/02/2026	400 000,00	EUR	412 813,64	0,08 %
ING Bank NV 2.75% 10/01/2032	600 000,00	EUR	614 678,48	0,03 %
ING BANK NV 3% 21/05/2034	800 000,00	EUR	822 745,58	0,04 %
Jyske Realkredit A/S 0.01% 1/10/2027	800 000,00	EUR	747 780,59	0,05 %
Jyske Realkredit A/S 3.25% 01/07/2030	900 000,00	EUR	942 291,80	0,05 %
Jyske Realkredit A/S 3% 01/04/2031	200 000,00	EUR	208 264,50	0,06 %
La Banque Postale Home Loan SFH SA 0.01% 22/10/2029	3 000 000,00	EUR	2 633 609,46	0,01 %
LA BANQUE POST HOME LOAN 2.75% 30/10/2030	400 000,00	EUR	400 623,48	0,17 %
Cooperatieve Rabobank UA 0.75% 02/03/2032	1 700 000,00	EUR	1 488 777,58	0,03 %
Cooperatieve Rabobank UA 3.296% 22/11/2028	400 000,00	EUR	412 924,07	0,09 %
Cooperatieve Rabobank UA 3.064% 01/02/2034	1 500 000,00	EUR	1 566 112,45	0,03 %
COOPERATIEVE RABOBANK UA 3.202 06/05/2036	2 700 000,00	EUR	2 816 197,56	0,10 %
TOTAL PLAIN VANILLA BONDS			178 548 024,43	11,26 %

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
OAT				
Korea Housing Finance Corp 4.082% 25/09/2027	447 000,00	EUR	468 833,12	0,03 %
TOTAL OAT			468 833,12	0,03 %
Titres de créances				
BMTN				
BNP PAR. FORT. 0,625%18-041025	1 000 000,00	EUR	986 198,46	0,00 %
ABN AMRO BANK N.V. OBL0,875%16-140126	1 500 000,00	EUR	1 488 421,04	0,06 %
INTESA SANPAOLO SPA OBL3,25%14-100226	1 700 000,00	EUR	1 760 607,42	0,09 %
VESTEDA FIN 2%18-100726	900 000,00	EUR	896 454,97	0,11 %
TOTAL BMTN			5 131 681,89	0,32 %
Opérations temporaires de titres				
À l'actif : néant				0,00 %
Au passif : néant				0,00 %
Autres créances			155 553,43	
Contrats financiers				
À l'actif : néant				0,00 %
Au passif : EMPRUNT BECM 18/07/23 au 18/07/27 - Taux EURIBOR 6 mois + Marge 1,60 %	-149 000 000,00	EUR	-152 846 550,99	-9,64 %
Autres dettes d'exploitation			-1 794 663,63	-0,11 %
DETTES			-154 641 214,62	
DÉPOTS À VUE			166 362 569,84	
TOTAL DE L'INVENTAIRE DES AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER, DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS			1 143 937 053,41	72,16 %
<i>Rappel de l'actif net</i>			<i>1 585 335 821,07</i>	



Tanger 66, Barcelone (Espagne)



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 »	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 : • 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	0,84 % TTC maximum
		Dont commission de gestion : 0,72 % TTC maximum	Dont commission de gestion : 0,54 % TTC maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif net	0,6 % TTC en moyenne sur les trois prochaines années	
	Valeur globale des actifs immobiliers gérés	1,0 % TTC en moyenne sur les trois prochaines années	

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

Actifs à caractère immobilier

1- Cas des immeubles et droits réels détenus en direct par la SPPICAV ou par les sociétés qu'elle détient directement ou indirectement et qui respectent les conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier

La société de gestion évalue les actifs immobiliers, les immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement par la SPPICAV à chaque date d'établissement de la valeur liquidative. Cette évaluation est réalisée à la valeur de marché. Ainsi, la société de gestion fixe à chaque valeur liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus. La société de gestion s'appuie sur les travaux réalisés par deux évaluateurs immobiliers (dénommés A et B) mandatés pour le compte de la SPPICAV pour une durée renouvelable de 4 années et avec qui elle a fixé le cadre de leur mission au préalable. La valeur des actifs immobiliers et des immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement est déterminée au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, l'un des évaluateurs établissant la valeur de l'actif (évaluateur A) et l'autre procédant à l'examen critique de cette valeur (évaluateur B). Dans le cadre de sa mission, l'évaluateur A réalise pour chacun des actifs et selon une fréquence trimestrielle une expertise immobilière suivie de trois actualisations. L'année suivante, les évaluateurs A et B inversent leur rôle et ainsi de suite jusqu'à la quatrième année incluse. Les écarts entre la valeur des actifs immobiliers fixée par la société de gestion et celle déterminée trimestriellement par les deux évaluateurs sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.

Il est précisé que la valorisation des parts et actions non négociées sur un marché réglementé détenues par la SPPICAV reposera essentiellement sur l'évaluation des immeubles sous-jacents, de manière cohérente avec l'évaluation des immeubles détenus en direct. Les parts de SCPI sont évaluées sur la base du prix de retrait ou du dernier prix d'exécution au jour de l'évaluation.

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

Concernant les participations non contrôlées, la société de gestion utilise, pour la valorisation de ces participations, les éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée. Conformément à l'article 422-165 du RG AMF, les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées par la société de gestion. Il est précisé que dans le cadre de participations non contrôlées la société de gestion pourrait ne pas avoir accès à l'ensemble des éléments lui permettant de déterminer précisément l'actif net réévalué de ces participations. La société de gestion pourra dès lors utiliser les dernières informations disponibles, à savoir notamment les valeurs d'expertise communiquées ou encore le prix des actions retenues lors de la réalisation d'une augmentation de capital ou d'une cession de gré à gré.

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

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

Actifs à caractère financier

La société de gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la valeur liquidative selon les modalités précisées ci-après :

- 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.

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.

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

Endettement

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

Engagements hors bilan

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

Exemption d'établissement des comptes consolidés

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

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 OPCI 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.COOPCRD.OBL0,875%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 Sakerstalllda Obligationer AB 3.25% 03/05/2028	800 000,00	EUR	830 397,59	0,10 %
Sveriges Sakerstalllda 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 prérégérées	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 prééglées 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	-	149 000 000,00	-	149 000 000,00
Taux EURIBOR 6 mois + Marge 1,60 %				

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 %
	Actif net moyen	2 304 037 317,54	Actif net moyen	2 635 190 017,97

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 %	-	-
	Actif net moyen	2 501 413,91		

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	1 021 000,00	-1 495 989,73	3 615 010,27	100 % ; 1 part détenue 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 %
PHŒNIX 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	446 569 140,00	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	63 809 020,00	-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	16 715 000,00	-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.



Exercice clos le 31 décembre 2024

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthode comptable exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier. 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 « 2. 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 9 avril 2025
KPMG S.A.
Séverine Ernest
Associée



Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 9 avril 2025
KPMG S.A.
Séverine Ernest
Associée



The One, Dublin (Irlande)

Ordre du jour et projet de résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 AVRIL 2025

ORDRE DU JOUR

- Approbation du rapport sur le gouvernement d’entreprise, du rapport de gestion, et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels du 31 décembre 2024, approbation des comptes de l’exercice 2024 et constatation du capital au 31 décembre 2024 ;
- Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l’article 39 du Code Général des Impôts ;
- Quitus au conseil d’administration ;
- Quitus à la société de gestion ;
- Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, et des dites conventions ;
- Affectation du résultat de l’exercice ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

PROJET DES RÉOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

L’assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d’entreprise, des rapports 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 2024 tels qu’ils lui sont présentés. Elle constate qu’au 31 décembre 2024 :

- le capital social de la société atteignait la somme de 1 475 783 083,46 euros soit une variation de capital négative de 254 892 896,52 euros sur l’exercice 2024.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L’assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, en application de l’article 223 quater du Code Général des Impôts, prend acte de ce 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 2024 comme suit :

	Part C	Part P	TOTAL
Résultat net	294 815,22 €	37 904 400,37 €	38 199 215,59 €
Régularisation du résultat net	2 345 361,93 €	-1 939 525,46 €	405 836,47 €
Résultat sur cessions d’actif	-83 808,83 €	106 336,66 €	22 527,83 €
Régularisation des cessions d’actif	-12 958,88 €	-1 705 038,77 €	-1 717 997,65 €
Report à nouveau	6 197 650,57 €	66 445 504,82 €	72 643 155,39 €
Sommes à affecter	8 741 060,01 €	100 811 677,62 €	109 552 737,63 €
Incorporation au capital	-96 767,71 €	-1 598 702,11 €	-1 695 469,82 €
Acomptes versés sur l’exercice 2024	-	-	-
Régularisation sur les acomptes versés sur l’exercice 2024	-	-	-
Solde de dividendes à verser en 2025	1 753 797,50 €	29 056 411,44 €	30 810 208,94 €
Report à nouveau	7 084 030,22 €	73 353 968,29 €	80 437 998,51 €
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	6 197 650,57 €	66 445 504,82 €	72 643 155,39 €
Dont compte de report des plus-values nettes	-	-	-

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

La mise en paiement du dividende sera effectuée au plus tard le 31 mai 2025 inclus.

Les dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices sont :

Années	Montant par action
2023	1,82 € par action C et par action P
2022	1,82 €
2021	1,82 €

SEPTIÈME 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.



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.

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 58,86 % 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 5,91 % 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 52,95 % 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
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	☐ 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 74,4 % de l'immobilier direct, à 11,6 % des obligations et à 14,1 % de liquidités. Les pourcentages d'alignement présentés ci-dessus représentent l'ensemble du portefeuille immobilier. 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 nette progression de la note ISR attribuée au fonds au cours des 3 dernières années a marqué la clôture de la phase 1 du cycle ISR, et a permis la reconduction

du label pour un nouveau cycle de 3 ans. Cette reconduction a pris effet en 2023.

Cependant, un changement de grille d'évaluation a eu lieu en 2024 afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et les évolutions du marché, ainsi que pour simplifier certaines questions et thématiques. La nouvelle grille ESG traduit également les objectifs ESG de la ligne de métier BNP Paribas REIM qui s'est dotée d'un objectif visant à mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction de carbone dans l'ensemble de sa gamme de fonds d'investissement responsables ouverts aux investisseurs. Ce périmètre s'alignera avec une trajectoire CRREM de 1,5°C d'ici à 2035.

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

- Énergie, carbone et GES ;
- Pollution ;
- Eau ;
- Déchets ;
- Mobilité ;
- Biodiversité ;
- Confort, bien-être & sécurité ;
- Résilience ;
- Relations parties prenantes ;
- Certifications

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

À partir de décembre 2023, l'OCPI BNP Paribas Diversipierre a commencé un nouveau cycle de 3 ans de labélisation ISR. Voici les indicateurs reflétant le début de ce nouveau cycle avec la grille initiale ainsi qu'avec la nouvelle grille introduite en 2024. Un panel de 32 actifs est concerné.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 2 au 31/12/2024 (grille initiale)	Phase 2 au 31/12/2023 (grille initiale)
Performance énergétique	kWhEF/m².an	160,67	142,87
Émissions de GES	kgCO ₂ eq/m²	32,59	24,45
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	% des contrats PM ayant une clause ESG	59 %	52 %
Distance aux Transports en commun	Nombre d'actifs	74 %	70 %
Bornes de recharge pour véhicule électrique	Nombre d'actifs	59 %	42 %
Accessibilité PMR	Nombre d'actifs	75 %	76 %
Audit de résilience	Nombre d'actifs	66 %	61 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Nombre de locataires	59 %	48 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	Nombre d'actifs	56 %	52 %

Indicateur	Unité de mesure	Phase 2 au 31/12/2024 (nouvelle grille)
Notation ISR	Note ISR	47
Taux de couverture des consommations énergétiques de l'actif	Taux de collecte/ couverture	69 %
Analyse CRREM fait pour l'actif	Nombre / % des actifs	22 %
Consommation énergétique - énergie primaire	kWhEP/m².an	285,66
Consommation énergétique - énergie finale	kWhEF/m².an	160,67
Intensité carbone	kgCO ₂ eq/m².an	32,59
Actif accessible via des transports en commun	Nombre / % des actifs	94 %
Actif équipé de bornes de recharge de véhicule électrique	Nombre / % des actifs	63 %
Actif ayant fait l'objet d'une évaluation biodiversité (avec diag flash biodiversité)	Nombre / % des actifs	44 %
Actif ayant fait l'objet d'un assessment sur les risques climatiques (via MSCI ClimateVar)	Nombre / % des actifs	59 %
La signature du bail ou de son renouvellement a donné lieu à une action ESG	Nombre / % des baux	38 %
Le PM de l'actif dispose d'un engagement ESG contractuel	Nombre / % des actifs	50 %

... et par rapport aux périodes précédentes ?
Cf tableaux 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 ?

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 58,86 % 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 : Notre engagement en matière d'ESG (www.reim.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 5,91 % 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	2,33 %	DPE A
Tanger 66	2,11 %	DPE A
ID Cologne A2 - Patio Haus	1,48 %	DPE A

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 réalisé 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 réalisé 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 :

- a) probabilité d’occurrence ;
- b) gravité des principaux effets indésirables et ;
- c) 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	Couverture des données (basé sur la valeur vénale des actifs)
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 ⁽¹⁾	49,29 %
Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Obligatoire	48,26 % du portefeuille immobilier détenu en direct ⁽¹⁾	70,92 %
Intensité énergétique en énergie finale	Optionnel	160,70 kWhEF/m².an ⁽²⁾	84,78 %
Émissions de Gaz à effet de serre (GES) (incluant CO ₂ , CH ₄ et N ₂ O)	Optionnel	32,59 kgCO ₂ eq/m² ⁽²⁾	84,78 %

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.

⁽¹⁾ L’indicateur est pondéré par la valeur vénale des actifs.

⁽²⁾ L’indicateur est pondéré par la surface (m²) des actifs.



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 2024 au 31 décembre 2024.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements au cours de l'exercice 2024 (nom de l'actif)	Secteur	% de la Valeur Vénale	Pays
Bodio Center	Bureaux	12,87 %	Italie
51 Haussmann	Commerces	7,52 %	France
Club Med La Rosière	Hôtels, tourisme, et loisirs	7,52 %	France
Deichtor	Bureaux	7,18 %	Allemagne
Heron Parc	Commerces	6,27 %	France
Heka One	Santé et éducation	56,83 %	France
PowerHouse	Résidentiel	5,74 %	France



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

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 58,86 %.

Historique de comparaison de la proportion d'investissements durables (#1A):

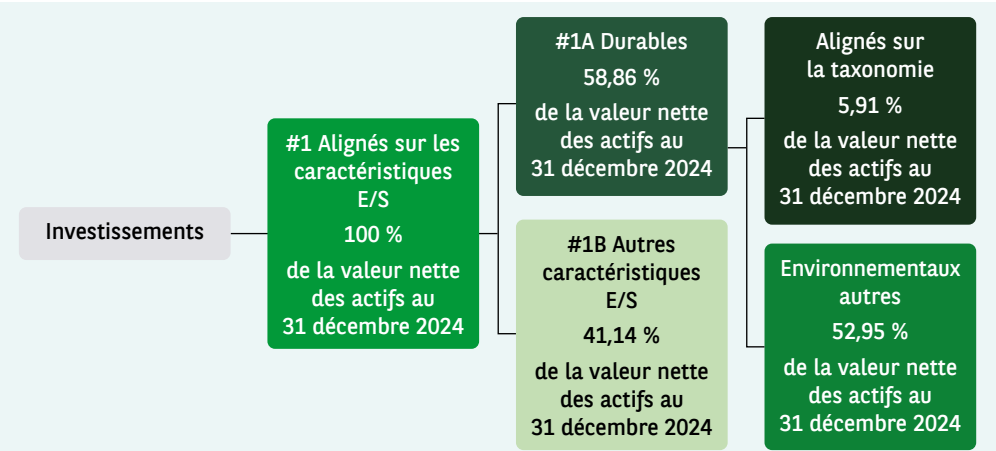
Valeur en 2022	Valeur en 2023	Valeur en 2024
62,80 %	69,34 %	58,86 %

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 58,86 %.

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 5,91 %.

La conformité de ces investissements aux exigences énoncées à l'article 3 du règlement (UE) 202/852 n'a pas fait l'objet d'une garantie fournie par un auditeur ou un tiers.



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.

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.



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 ?

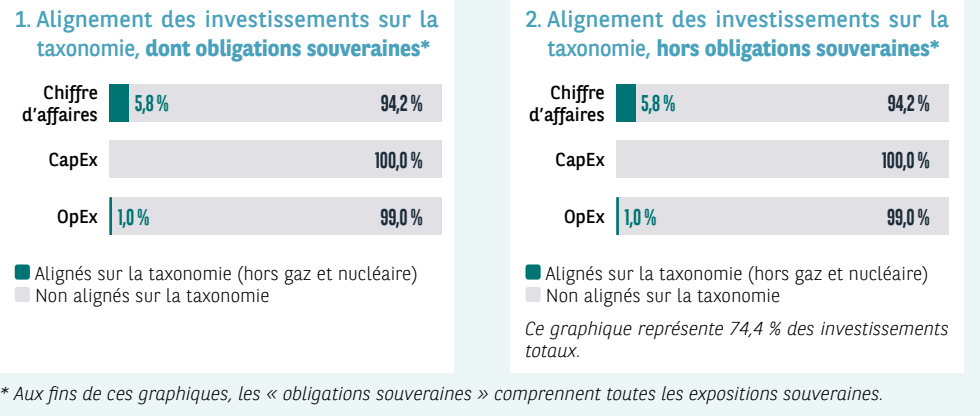
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

- ☐ 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 52,95 %.

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 5,91 %. 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 MSCI : extrême chaleur, extrême froid, submersion côtière, cyclone tropical, feu, inondation pluviale et inondation fluviale ont été évalués.

Aucune exposition importante au risque n'a été relevée sur les actifs ID Cologne A1 - Haus am Platz, ID Cologne A2 - Patio Haus et Tanger 66.

Dans les trois cas, une évaluation plus poussée est prévue en 2025 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 ?

Il n'y a pas d'investissement dans la catégorie « Autres ».



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

En 2023, au terme du premier cycle de 3 ans, un audit a été mené par l'AFNOR au regard de l'évolution des plans d'action ESG de chaque immeuble du patrimoine de BNP Paribas Diversipierre. Ce dernier a finalement vu la note moyenne de ses actifs progresser de près de 25 points. Le label ISR a ainsi été prolongé pour un nouveau cycle de trois ans.

En 2024, une nouvelle grille ESG a été développée afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et les évolutions du marché, ainsi que de simplifier certaines questions et thématiques. La nouvelle grille ESG traduit également les objectifs ESG du ligne de métier BNP Paribas REIM qui s'est dotée d'un objectif visant à mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone dans l'ensemble de sa gamme de fonds d'investissement responsables ouverts aux investisseurs, ce périmètre s'alignera avec une trajectoire CRREM de 1,5°C d'ici à 2035.

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'action ESG sont suivies et sont validées dans un audit de suivi annuel par un auditeur externe de l'AFNOR afin de démontrer cette avancée.

En 2024, les nouveaux plans d'action résultants de cette nouvelle grille ont commencé à être mis en place.

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



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

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

Aucun indice de référence n'a été désigné.

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 36,6 % 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
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n’a pas réalisé d’investissements durables
	☒ ayant un objectif social

Sauf indication contraire, toutes les données réelles du présent rapport périodique sont exprimées en moyenne trimestrielle pondérée sur base de l’actif sous gestion.

QUELLES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES SONT PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

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 propriétaire 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 :

- 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 dans le but d’atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

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 du produit financier conforme à la politique de 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 minimum 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 %** ;
- La note ESG moyenne pondérée du portefeuille par rapport à la note moyenne pondérée de l’univers d’investissement de référence **63.65 vs. 59.42 indice Bloomberg Euro Aggregate Securitized 500MM** ;
- Le pourcentage du portefeuille du produit financier investi dans des « investissements durables », tels que définis à l’article 2 (17) du règlement SFDR : **36,6 %**.

... et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateur	2022 ⁽¹⁾	2023 ⁽²⁾	2024 ⁽³⁾	Commentaire
Le pourcentage du portefeuille du produit financier qui se conforme à la Politique RBC	100 %	100 %	100 %	Conforme à l’engagement du produit financier
Le pourcentage du portefeuille du produit financier (hors liquidités détenues à titre accessoire) qui est couvert par l’analyse ESG fondée sur la méthodologie propriétaire ESG	100 %	100 %	100 %	Conforme à l’engagement du produit financier
Le pourcentage minimum 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 %	20 %	20 %	Conforme à l’engagement du produit financier
la note ESG moyenne pondérée du portefeuille du produit financier par rapport à la note moyenne pondérée de l’univers d’investissement de référence	64,4 vs. 59,4	63,4 vs. 59,4	63,65 vs. 59,42	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 %	45,2 %	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.

⁽³⁾ Les chiffres publiés en 2024 sont exprimés en moyenne pondérée trimestrielle, sur base de l’actif sous gestion.

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 Centre 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 : [Documents sur le développement durable - BNPP AM Corporate English \(bnpparibas-am.com\)](#).

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 financier 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 lorsqu'elles sont pertinentes et matérielles pour la stratégie d'investissement 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 le produit financier prend en compte les principaux indicateurs d'incidence négative pertinents pour sa stratégie d'investissement afin de sélectionner les investissements durables du produit financier en mettant systématiquement en œuvre, dans son processus d'investissement, les piliers d'investissement durable définis dans la Stratégie globale « Sustainability » (GSS) de BNP Paribas Asset Management : 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)).

Dans quelle mesure les investissements durables sont-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 :

L'univers d'investissement du produit financier fait 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 Centre 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 financier prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en mettant systématiquement en œuvre, dans son processus d'investissement, les piliers d'investissement responsable définis dans la GSS. Ces piliers sont régis par des politiques à l'échelle de l'entreprise qui définissent des critères d'identification, d'examen et de priorisation ainsi que de gestion ou d'atténuation des incidences négatives sur les facteurs de durabilité causées par les émetteurs.

La Politique RBC établit un cadre commun à l'ensemble des investissements et des activités économiques qui aide à identifier les secteurs et comportements présentant un risque élevé d'incidence négative en violation des normes internationales. Dans le cadre de la Politique RBC, les politiques sectorielles offrent une approche sur mesure pour identifier et prioriser les principales incidences négatives en fonction de la nature de l'activité économique et, dans de nombreux cas, de la zone géographique dans laquelle elle a 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 durabilité 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 propriétaire 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 (transition énergétique, protection de l'environnement, égalité et croissance inclusive)) et ainsi soutenir l'ensemble des 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 celle de l'indice ou de l'univers 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.

<https://docfinder.bnpparibas-am.com/api/files/874ADAE2-3EE7-4AD4-BOED-84FC06E090BF>



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 2024 au 31 décembre 2024.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants ⁽²⁾	Secteur	% d'actifs ⁽¹⁾	Pays ⁽²⁾
CRÉDIT AGRICOLE ITALIA SPA	Finance	4,41 %	Italie
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SFH	Finance	3,70 %	France
DZ HYP AG	Finance	3,54 %	Allemagne
CRÉDIT AGRICOLE HOME LOAN SFH	Finance	2,96 %	France
KOREA HOUSING FINANCE CORP	Finance	2,88 %	Corée du Sud
COOPERATIEVE RABOBANK UA	Finance	2,77 %	Pays-Bas
BPCE SFH	Finance	2,76 %	France
STADSHYPOTEK AB MTN	Finance	2,65 %	Suède
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER S	Finance	2,57 %	France
DNB BOLIGKREDITT AS	Finance	2,38 %	Norvège
ING DIBA AG	Finance	2,30 %	Allemagne
CRÉDIT MUTUEL HOME LOAN SFH	Finance	2,04 %	France
CAJA RURAL DE NAVARRA S COOP DE CR	Finance	1,99 %	Espagne
UNICREDIT BANK AG	Finance	1,97 %	Allemagne
ARKEA HOME LOANS SFH SA	Finance	1,91 %	France

Source des données : BNP Paribas Asset Management, exprimée en moyenne pondérée trimestrielle sur base de l'actif sous gestion. 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.

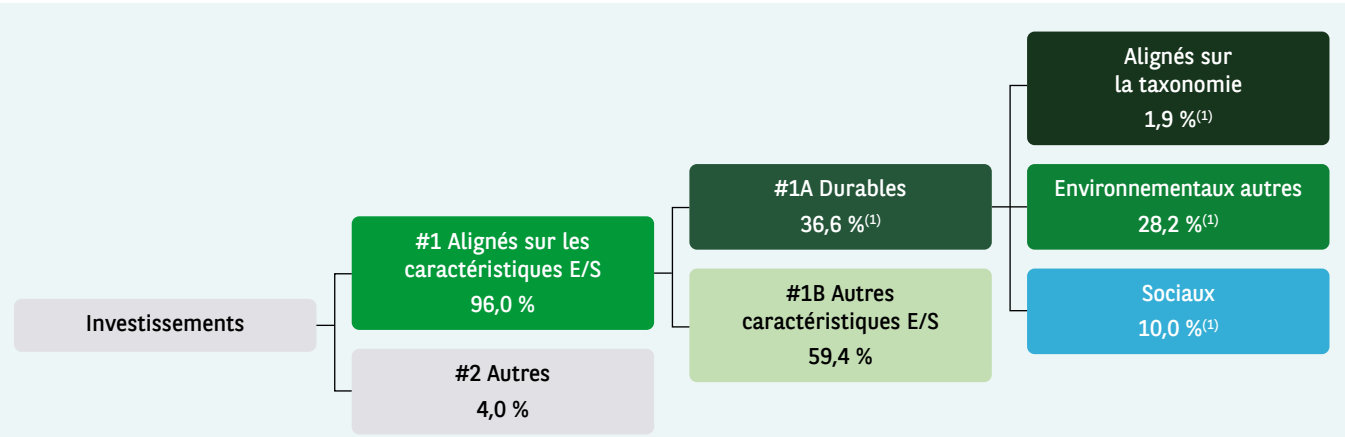
QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

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 : **96,0 %**.

La proportion d'investissements durables (#1A Durables) est de **36,6 %** de l'actif net.

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	95,9 %
Immobilier	3,7 %
Liquidités	0,4 %

Source des données : BNP Paribas Asset Management, exprimée en moyenne pondérée trimestrielle sur base de l'actif sous gestion. 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 BNP Paribas AM, veuillez consulter le document suivant : <https://docfinder.bnpparibas-am.com/api/files/OEE37EC2-8612-48A5-8AA1-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.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

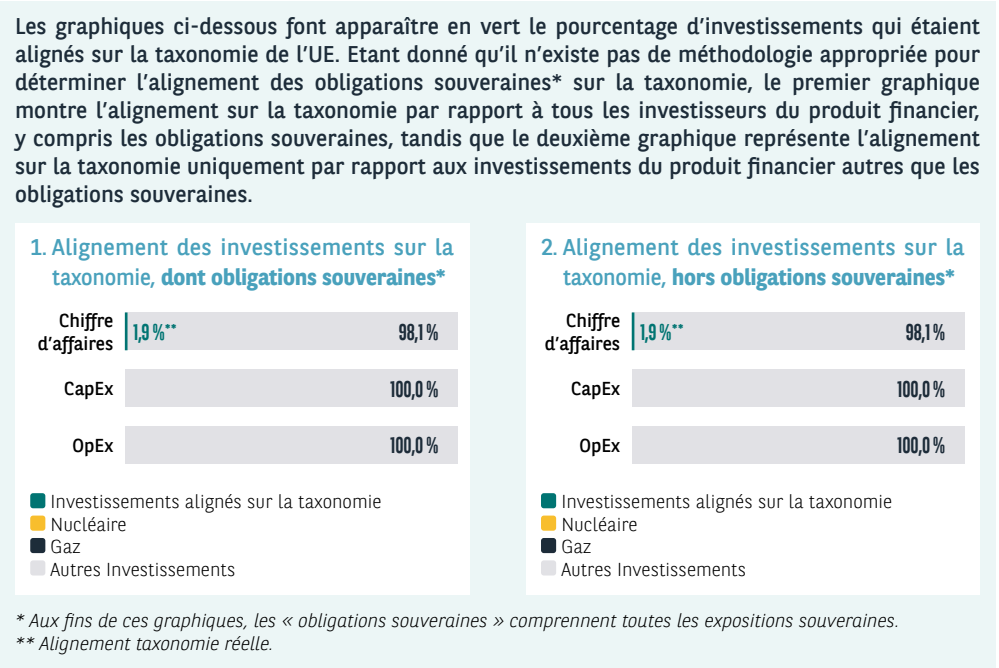
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier 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.

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.





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 : [Sustainability documents - BNPP AM Corporate English \(bnpparibas-am.com\)](#)

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 investira au moins 15 % de ses actifs dans des « investissements durables », tels que définis à l'article 2, paragraphe 17, du CFR. L'article 2 (17) du règlement SFDR. Les critères permettant de qualifier un investissement d'« investissement durable » sont les suivants sont indiqués dans la question ci-dessus : « Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier a partiellement produit financier entend réaliser en partie et les investissements durables contribuent-ils à ces objectifs ? » et les seuils quantitatifs et qualitatifs sont mentionnés dans la partie principale du rapport annuel.

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/sustainability/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
51-53, boulevard Haussmann – 75009 Paris

Crédits photographiques
Nicolas Grosmond – DR BNP Paribas Real Estate – Frédérique TOULET – Ooshot – Ibreakstock/stock.adobe.com – Jeff/stock.adobe.com – Onchira/stock.adobe.com – Pixels Hunter/stock.adobe.com – Saran/stock.adobe.com – Taslima/stock.adobe.com – TensorSpark/stock.adobe.com – Wang/stock.adobe.com – Zhu Difeng/stock.adobe.com – August_0802/Shutterstock.com – Asharkyu/Shutterstock.com – Fotoali/Shutterstock.com – Jamesteohart/Shutterstock.com – Leungchopan/Shutterstock.com

Création et mise en page
Tintabule – avril 2025



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change