

# OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE

## RAPPORT ANNUEL 2022



INVESTMENT  
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

# SOMMAIRE

I. LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	3
II. LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	5
III. ÉDITORIAL	8
IV. L'OPCI EN BREF AU 30 DÉCEMBRE 2022	9
V. LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS	10
VI. POINT MARCHÉS	14
VII. LE RAPPORT DE GESTION 2022	20
VIII. LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	38
IX. LES COMPTES ANNUELS 2022	41
X. LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	57
XI. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 AVRIL 2023	60
XII. ANNEXES ESG / SFDR	63

## Avertissement

*Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.*

*Veillez 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.*



# LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### **BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE**

Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros.

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt.

RCS Nanterre n° 300 794 278.

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

### LE DIRECTOIRE



**Sylvie PITTICCO**  
Directeur Général Délégué

*en charge des activités  
Finance et Corporate*

**Jean-Maxime JOUIS**  
Président du Directoire

**Guillaume DELATTRE**  
Directeur Général Délégué

*en charge de l'Investissement,  
de l'Arbitrage et de l'Asset Management*

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

- Frédéric JANBON

#### Vice-président

- Nathalie CHARLES, Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate

#### Membres

- Guillaume BRATEAU, Directeur du Développement Commercial, BNP Paribas Banque Privée France
- Sylvie FOSSEUX-FREVILLE, Directeur Commercial Retail France, BNP Paribas
- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Claire ROBOREL DE CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments, BNP Paribas Wealth Management

# L'OPCI

## BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE

Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI) grand public, ouvert à des investisseurs non professionnels.

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous la forme d'une SA à conseil d'administration.

**Siège social :** 50, cours de l'île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt.

**Numéro d'immatriculation au RCS :** 800 122 715 RCS Nanterre.

**Agrément AMF :** N° SPI20130020 en date du 26 juillet 2013 – Prospectus mis à jour le 31 mars 2023.

**Code ISIN :** FR0011513563.

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

Le 30 novembre 2020, BNP Paribas Diversipierre a obtenu le « label ISR » appliqué à l'immobilier (Certification Afnor N°2020/89188.1), entré en vigueur le 23 juillet 2020. Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion : <https://www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre>



### DIRECTEUR GÉNÉRAL

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

### CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2022

#### Président

- **Jean-Maxime JOUIS**

#### Membres

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

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

La SPPICAV BNP Paribas Diversipierre ainsi que ses filiales, la SAS Diversipierre DVP1, la SAS Issy Bords de Seine 2, la SAS DVP HERON, la SAS Le Magellan, la SCI DVP Hoche, la SAS DVP Green Clover, la SAS DVP European Channel, la SAS DVP Haussmann et la SAS DVP Alpagnes 1950 ont confié la certification de leurs comptes annuels au cabinet KPMG SA – Tour Egho – 2, avenue Gambetta – 92066 Paris-La-Défense Cedex.

### EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

Les évaluateurs immobiliers de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre sont les sociétés Cushman & Wakefield Valuation France et CBRE Valuation France. Cushman & Wakefield Valuation France a souscrit une police d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès d'Axa XL Insurance Company SE sous le numéro CSUSA2200169.

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

### GESTION FINANCIÈRE PAR DÉLÉGATION

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

### BANQUE DÉPOSITAIRE

**BNP PARIBAS S.A.**

**Siège social :** 16, boulevard des Italiens – 75009 Paris



# LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

## DATES DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, le conseil d'administration de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre s'est réuni les 31 janvier, 1<sup>er</sup> mars, 2 juin, 26 octobre et 16 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 2022, le conseil d'administration de la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre était composé des membres suivants :

<b>Jean-Maxime JOUIS, Président du conseil d'administration, administrateur</b>	
Président du Directoire	BNP PARIBAS REIM FRANCE (SA à Directoire et conseil de surveillance)
Président du conseil d'administration	HEALTH PROPERTY FUND 1 (SPPICAV SA à conseil d'administration) BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA à conseil d'administration)
Représentant permanent de DVP EUROPEAN CHANNEL, administrateur	THE HYPE (SA BELGE)
Membre du comité stratégique	FREY POP (SA PORTUGAISE)
Membre du comité consultatif	CONCEPTO (FIA ITALIEN)
Membre du comité de surveillance	HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SAS)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et directeur général	TECHNICAL PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SA à conseil d'administration) BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA à conseil d'administration)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et liquidateur	HEALTH PROPERTY FUND 1 (SPPICAV SA à conseil d'administration) RESIDENTIAL PROPERTY FUND 1 (SPPICAV SAS) SHOPPING PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SAS)
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion, Président	C SANTÉ (SPPICAV SAS) DELTA LOISIRS EVASION (SPPICAV SAS) FRANCE I (SPPICAV SAS) HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SAS) K MONTIGNY (SPPICAV SAS) NEIF II FRANCE (SPPICAV SAS) PARIS ESTATE PORTOFOLIO (SPPICAV SAS) PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (SPPICAV SAS) REAL ESTATE ACCESS FUND (SPPICAV SAS) SHOPPING PROPERTY FUND 3 (SPPICAV SAS) VREF FRENCH REAL ESTATE (SPPICAV SAS)

*N.B. : Il est à noter que la société de gestion BNP PARIBAS REIM France était représentée par Sigrid DUHAMEL, en qualité de Président et membre du Directoire de BNP PARIBAS REIM France jusqu'au 7 décembre 2022.*

*Au cours de l'exercice clos le 31/12/2022, les mandats de Sigrid DUHAMEL étaient les suivants :*

Président du conseil d'administration, administrateur	BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA à conseil d'administration), TECHNICAL PROPERTY FUND 2 (SPPICAV SA) jusqu'au 24 novembre 2022
Administrateur indépendant et membre du comité d'audit	CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES DE LA MEDITERRANEE CNIM (SA à conseil d'administration) jusqu'au 20 janvier 2022, COVIVIO - ex FDR (SA à conseil d'administration) jusqu'au 20 avril 2022
Vice-Président du conseil d'administration, administrateur	BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SPA (SA) jusqu'au 24 novembre 2022



Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, société de gestion et directeur général	HEALTH PROPERTY FUND 1 (SPPPICAV SA à conseil d'administration), BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (SPPICAV SA à conseil d'administration) jusqu'au 7 décembre 2022
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM France, société de gestion, Président	C SANTÉ (SPPPICAV SAS), DELTA LOISIRS EVASION (SPPPICAV SAS), FRANCE I (SPPPICAV SAS), HEALTH PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SAS), K MONTIGNY (SPPPICAV SAS), NEIF II FRANCE (SPPPICAV SAS), PARIS ESTATE PORTOFOLIO (SPPPICAV SAS), PLEIN AIR PROPERTY FUND 1 (SPPPICAV SAS), RESIDENTIAL PROPERTY FUND 1 (SPPPICAV SAS), SHOPPING PROPERTY FUND 2 (SPPPICAV SAS), SHOPPING PROPERTY FUND 3 (SPPPICAV SAS), VREF FRENCH REAL ESTATE (SPPPICAV SAS) jusqu'au 7 décembre 2022
Représentant permanent de BNP PARIBAS REIM FRANCE, gérant	PFA FRENCH REAL ESTATE COMMERCIAL LOW SCI (SCI) jusqu'au 7 décembre 2022

<b>Nathalie ROBIN, représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur</b>	
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTISSEMENT MANAGEMENT France (SA à Directoire et conseil de surveillance)
Membre du conseil consultatif	FONDS DE LOGEMENT INTERMEDIAIRE II (FLI II) (SPPPICAV SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	ACCÈS VALEUR PIERRE (SCPI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d'administration	AEW IMMOCOMMERCIAL (SPPICAV SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d'administration	CARMILA (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité stratégique et d'investissement (Président)	CARMILA (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité RSE	CARMILA (SA)
Représentant de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité de surveillance	CERTIVIA 2 (SICAV)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	CFH (SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	COVIVIO HOTELS SCA (anciennement Foncière des Murs (SCA))
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité d'audit	COVIVIO HOTELS SCA (anciennement Foncière des Murs (SCA))
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	COVIVIO IMMOBILIER (SE)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	DAUCHEZ (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	FLI (SCI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d'administration	FREY (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité d'investissements	FREY (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité d'audit	FREY (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité de surveillance	HEMISPHERE HOLDING (SCI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d'administration	ICADE HEALTHCARE EUROPE (SPPPICAV SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	OPÉRA RENDEMENT (SCPI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	PLACEMENT CILOGER 3 (SCPI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d'administration	POWERHOUSE HABITAT (SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité de surveillance	PREIM HEALTHCARE (SAS)
Membre du comité d'investissement	PRIMONIAL CAPIMMO (SCI)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du comité de surveillance	PWH (SPPPICAV SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil d'administration	HIGH STREET RETAIL (SPPICAV SAS)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	KORIAN & PARTENAIRES IMMOBILIER 1 (SCI)



Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	KORIAN & PARTENAIRES IMMOBILIER 2 (SAS)
Membre du conseil consultatif	HESTIA HOLDING (SPPICAV SAS)
Membre du comité des associés	SECAR (Société Civile pour l'Etude et l'Aménagement du Centre d'Affaires Régional de Rungis)
Membre du conseil d'investissement	BATIPART PARTICIPATIONS
Membre du comité du fonds	HAB'INITIO (SLP)

#### **Alessandro DI CINO, représentant permanent de CARDIMMO, administrateur**

Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur	ICADE SANTÉ (SA)
Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du conseil de surveillance	PRIMONIAL CAPIMMO (SCI)
Représentant permanent CARDIMMO, membre du conseil de surveillance	OPUS REAL (SCPI)
Représentant permanent CARDIF ASSURANCE RISQUES DIVERS, membre du conseil de surveillance	OPÉRA RENDEMENT (SCPI)
Représentant permanent de BNP PARIBAS CARDIF, membre du conseil de surveillance CFH	CFH (SA)
Représentant permanent de BNP Paribas REIM Luxembourg, membre du conseil consultatif	FLI 2 (OPPCI)

## **CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Aucune convention réglementée n'a été conclue par BNP Paribas Diversipierre au cours de l'exercice 2022.

## **TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ**

En 2022, il n'existe aucune délégation en cours de validité accordée par l'assemblée générale des actionnaires pour les augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce.





# Éditorial

Alexis Robert,  
Fund Manager  
BNP Paribas Diversipierre



L'année 2022 aura été marquée par un contexte géopolitique et économique exceptionnel en Europe, affectant négativement les 3 marchés investis par votre OPCI : l'immobilier physique, les actions de foncières et les obligations foncières. L'environnement macro-économique a été caractérisé par la hausse des taux d'intérêt, dont l'ampleur et la rapidité sont inédites, et les perspectives de récession, bien que modérées, en Europe. La combinaison de ces deux phénomènes est théoriquement impossible du point de vue économique. Les marchés européens, déjà largement affectés par la crise sanitaire, ont vu l'apparition d'une guerre sur le continent, renforçant significativement la volatilité et l'incertitude autour des prévisions économiques, même à court terme. Dans ce contexte, votre OPCI affiche une performance de -5,1 % (dividendes réinvestis) en 2022.

Alors que la hausse des taux d'intérêt exerce une pression négative sur la valorisation des actifs immobiliers en Europe, la bonne performance du patrimoine immobilier physique de votre OPCI (+0,7 %) est à souligner. Sur le long terme, le patrimoine immobilier physique génère une solide performance annualisée de +4,6 % sur les 8 dernières années. Au cours de l'année 2022, votre OPCI a réalisé des opérations emblématiques, avec notamment l'acquisition des thermes de San Pellegrino en Italie ou la cession du siège du cabinet de conseil Deloitte à Milan, également en Italie. Ces transactions contribuent à renforcer la qualité du patrimoine du fonds et ses perspectives de performances pour les prochaines années.

La situation actuelle est source d'opportunités. Votre OPCI détient un patrimoine immobilier de grande qualité, qui pourrait bénéficier de la croissance des loyers en Europe, portée par l'inflation. En outre, les actions de foncières détenues présentent un potentiel de rebond, puisqu'elles affichent un niveau de décote élevé. Ainsi, votre gérant est convaincu du potentiel de surperformance de BNP Paribas Diversipierre au cours des prochaines années.



# L'OPCI EN BREF

## AU 30 DÉCEMBRE 2022\*



**117,49 €**

VALEUR LIQUIDATIVE PAR ACTION

**2,60 Mds €**

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

**36\*\***

NOMBRE D'ACTIFS

\*\* dont 26 détenus à 100% et 2 participations non-contrôlées.

**2,15 Mds €**

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

**95,1%\*\*\***

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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

**20,2%**

ENDETTEMENT (LTV)

**1,82 €**

DIVIDENDE PAR ACTION VERSÉ EN 2022

**+3,08%**

TRI DEPUIS LE 31/12/2014

\*Le dernier jour ouvré de l'année 2022 étant le 30 décembre, la dernière valeur liquidative de l'OPCI a été arrêtée au 30 décembre 2022. L'ensemble des commentaires de gestion ci-après sont ainsi basés sur cette date et non sur le 31 décembre 2022.



# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

## RELEVER LE DÉFI DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, les pays européens ont été perturbés par la plus forte hausse des coûts énergétiques depuis quarante ans. L'inflation survenue après la pandémie de COVID-19 a été exacerbée par les questions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Dans ce contexte, les pays européens ont pris des mesures pour se préparer à affronter la saison hivernale 2022-2023 et réduire la consommation d'énergie et les coûts liés à l'usage immobilier. Par exemple, certains pays ont interdit aux enseignes et aux entreprises d'utiliser l'éclairage après une certaine heure de nuit, ou les ont encouragés à mettre en œuvre un plan énergétique de sobriété pour réduire leur consommation d'énergie.

En tant que société de gestion d'actifs immobiliers, nous nous sommes attaqués de façon proactive à cette situation, en nous concentrant sur trois aspects principaux :

- Analyser les mesures publiques mises en place dans les différentes juridictions européennes concernées ;
- Évaluer les impacts de pénuries potentielles d'énergie et préparer des plans d'exploitation pour des scénarios dégradés. En effet, en

France, une incitation à réduire la consommation d'énergie pendant les « journées orange » ou plus massivement pendant les « journées rouges » représentant des pics de consommation nationale, a été proposée, selon le dispositif Ecowatt. Cette évaluation a été faite en étroite collaboration avec les équipes d'Asset Management (et a été communiquée aux locataires) afin de s'assurer que les mesures identifiées puissent être mises en œuvre rapidement si nécessaire ;

- Évaluer l'impact des coûts sur nos actifs, nos locataires et surveiller leur solidité financière. Tous les budgets de charges des actifs ont été revus et mis à jour afin d'ajuster les coûts énergétiques pour les parties communes. L'objectif est de s'assurer que nous pilotons continuellement la façon dont les administrateurs de biens optimisent les budgets des contrats énergétiques et des charges de fonctionnement. Nos équipes d'Asset Management ont accordé une attention particulière aux locataires pour qui le risque de défaut ou d'impayé était important.

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour suivre la situation et mettre en œuvre les mesures appropriées au cas par cas.

## NOTRE APPROCHE ESG EN BREF

« *Aujourd'hui, il est clair que seule une réduction rapide et drastique des émissions de CO<sub>2</sub> permettra d'éviter une catastrophe environnementale.* »

Dans son sixième rapport d'évaluation publié en 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a réitéré l'impact des activités humaines sur le changement climatique. Son avertissement est sans appel : si nous voulons limiter le réchauffement planétaire à +1,5° ou +2° au-dessus des niveaux préindustriels, nous devons faire beaucoup plus, et agir sans attendre.\*

En tant qu'Asset Manager responsable, BNP Paribas REIM est très conscient de son rôle dans l'accélération de la décarbonation du secteur immobilier européen et dans la conduite d'autres changements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'intégration ESG est l'un de nos cinq piliers stratégiques et notre plan d'action ESG ambitieux a été conçu afin d'améliorer la performance ESG de nos fonds et nos actifs sous gestion sur le long terme.

Pour atteindre nos objectifs, nous suivons et mesurons scrupuleusement la performance ESG de nos actifs et de nos fonds. Nous nous appuyons sur notre vaste expertise européenne pour rester au fait des évolutions réglementaires nationales tout en nous conformant aux législations européennes, dont le règlement sur la

publication d'informations en matière de durabilité dans les services financiers (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR) et la taxonomie européenne. Tous nos fonds sont classés en fonction de leur profil ESG et de leur conformité à l'article 6, 8 ou 9 du SFDR.

Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9).

Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs).

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

\*[https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC\\_AR6\\_WGIII\\_FullReport.pdf](https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_FullReport.pdf)



En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 % des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %. Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le Label ISR ou le Label Finansol.

D'ici 2025, plus de 80 % des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR.

Nous nous efforçons d'atteindre cet objectif par le biais de diverses initiatives, notamment :

- La collecte et l'évaluation des données de consommation énergétique de nos actifs ;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG ;
- La labélisation française ISR (investissement socialement responsable) obtenu pour cinq de nos fonds.

## GOUVERNANCE RESPONSABLE

Chez BNP Paribas REIM, notre contribution au développement durable passe aussi par nos engagements auprès des parties prenantes externes et internes. En plus d'initiatives telles que notre enquête auprès des locataires et les groupes de travail dédiés à la performance ESG des actifs, nous participons aux initiatives sectorielles afin de promouvoir la mise en œuvre des meilleures pratiques.

Nous sommes membres de l'Association européenne des investisseurs en immobilier non coté (INREV), signataires des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'ONU et nous soutenons le développement de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en Europe. Nous travaillons également avec différentes entités du groupe BNP Paribas afin d'assurer notre conformité réglementaire et l'application des meilleures pratiques.

En 2022, nous nous sommes fortement appuyés sur l'engagement de nos employés. Nous avons renforcé les formations ESG dédiées aux gérants de fonds, aux gérants d'actifs et aux équipes commerciales, afin

de leur fournir tous les outils nécessaires pour relever de nouveaux défis ESG complexes. De même, nous avons organisé davantage de sessions Lunch and Learn sur l'ESG : l'occasion pour nos collaborateurs dans tous nos pays d'implantation de s'informer et de poser leurs questions sur un thème donné. Nouveauté en 2022 : nous avons mis en place une collaboration avec la jeune entreprise Ma Petite Planète, proposant des défis écologiques au quotidien et de développement durable sous forme applicative. Durant trois semaines, nos salariés ont relevé des défis écologiques tels que se rendre au bureau à vélo, ce qui a permis de les sensibiliser à de nombreuses questions environnementales.

Nous prenons au sérieux notre responsabilité vis-à-vis du climat et des problématiques ESG. Nous avons lancé un groupe de travail dédié à l'analyse des risques climatiques, à la fois au sein de notre portefeuille et en phase d'acquisition des actifs. Nous nous efforçons de comprendre nos responsabilités et d'atténuer les risques, ou de mettre en œuvre des changements afin de nous adapter aux défis présents et à venir.



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 m <sup>2</sup> , pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m <sup>2</sup> , pondérée par la surface de chaque actif	Part des contrats de Property Managers incluant des clauses ESG	Distance aux Transports en commun (- de 500 m d'un réseau ferré)	Bornes de recharge pour véhicule électrique disponible pour les locataires	Accessibilité PMR des actifs	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante
Unité	kWhEF/m <sup>2</sup> .an	kg CO <sub>2</sub> .eq/m <sup>2</sup>	% du nombre de contrats	% 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

<b>BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE Phase 1</b>	<b>163,33</b>	<b>19,74</b>	<b>61 %</b>	<b>70 %</b>	<b>26 %</b>	<b>74 %</b>	<b>83 %</b>	<b>48 %</b>	<b>13 %</b>
--	---------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Indicateurs de surperformance du fonds

Valeur benchmark\* : 32 kgCO<sub>2</sub>.eq/m<sup>2</sup>

Valeur benchmark\*\* : 21,6 % des actifs

#### 5 actifs les plus importants en valeur

Deichtor	242,28	65,36	NON	OUI	NON	OUI	OUI	NON	NON
51-53 bd Haussmann	157,25	8,71	NA	OUI	NON	OUI	NON	NA	NA
Héron Parc	167,78	9,61	NON	NON	OUI	OUI	OUI	NON	NON
EP1 - Grands Moulins	153,00	8,71	OUI						
Avenue Hoche	192,76	9,78	OUI	OUI	NON	NON	OUI	OUI	OUI

#### 5 actifs les plus performants

Karré 1	82,54	4,57	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI
Visalto	114,59	6,52	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI
Tribequa	137,84	7,64	NA						
Horizon	61,28	19,21	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON
Le Sextant	104,83	5,81	OUI						

#### 5 actifs les moins performants

51-53 bd Haussmann	157,25	8,71	NA	OUI	NON	OUI	NON	NA	NA
Montrouge Camille Pelletan	118,01	17,70	OUI	NON	NON	NON	OUI	NON	NON
Paris 2 <sup>ème</sup> rue Vivienne	155,89	15,62	OUI	OUI	NON	NON	OUI	OUI	OUI
Luxembourg 56 Grand Rue	110,00	25,35	OUI	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON
The One	225,78	56,02	NON	NON	NON	OUI	OUI	OUI	OUI

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

\*\* Source : Audit de résilience, comparé au panel des actifs des fonds conformés aux articles 8 et 9 de SFDR au 31/12/2022

## DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF (SCORE PAR ACTIF AU 31/12/2022)

Actif	Initial (2020)	Année 2 (2022)
Avenue Hoche	41	48
Montrouge - Camille Pelletan	23	29
Héron Parc	37	47
Le Magellan	33	46
Visalto	56	69
Paris 2 <sup>ème</sup> - rue Vivienne	22	32
EP1 - Axeo	47	60
Ibis Munich East	34	46
Ibis Munich South	35	46
Luxembourg - 56 Grand Rue	28	38
Horizon	70	67
Karré 1	75	78

Actif	Initial (2020)	Année 2 (2022)
Francfort Schwedler Carré	48	48
Le Sextant	57	61
The One	36	41
EP1 - Arcueil 1	47	50
Deichtor	47	52
EP1 - Grands Moulins	50	59
EP1 - Châtillon 2	51	57
The Hype	40	48
51-53 bd Haussmann	22	27
Tribequa	72	67
Paris 16 <sup>ème</sup> - rue Leroux	36	52





*Club Med de La Rosière - Montvalezan - France*



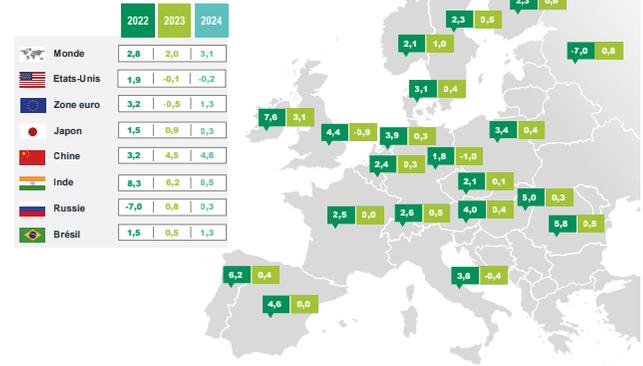
## LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Le contexte macroéconomique est marqué par un choc inflationniste, une crise énergétique et un resserrement monétaire. Ces facteurs pourraient avoir un effet négatif sur l'activité économique en France et en Europe. L'ampleur de la récession devrait cependant être limitée, avec une baisse cumulée du PIB de la zone euro de 1,1 % entre le quatrième trimestre 2022 et le deuxième trimestre 2023, grâce aux mesures de soutien budgétaire et à la situation du marché du travail qui reste favorable.

En moyenne annuelle, la croissance du PIB de la zone euro atteindrait 3,4 % en 2022 et 0,2 % en 2023.

L'inflation devrait rester élevée, sensiblement supérieure à l'objectif de 2 % en 2023, et de retour à la cible à la fin de l'année 2024. Dans ce cadre, la politique monétaire devrait rester restrictive.

### CROISSANCE DU PIB



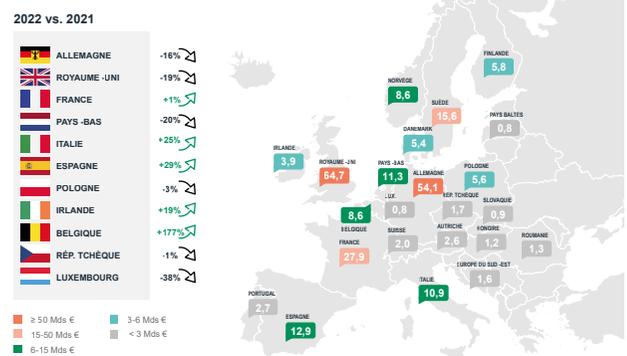
Source : BNP Paribas Real Estate Research

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN EUROPE

### VOLUMES D'INVESTISSEMENTS

- Ce sont 248 milliards d'euros qui ont été investis en 2022 dans l'immobilier d'entreprise européen, représentant une baisse annuelle de -14 %.
- Bien que le quatrième trimestre soit traditionnellement la période de l'année la plus dynamique, le contexte économique et financier particulier (remontée des taux, inflation, fin du *quantitative easing*) a pesé sur l'activité, alors que les chiffres à la fin du troisième trimestre étaient en progression au regard de l'année passée.
- Les prévisions pour 2023 anticipent d'ailleurs une baisse générale des volumes investis entre -10 % et -20 % selon les pays.
- La remontée rapide des taux obligataires entraîne mécaniquement un ajustement des taux immobiliers, entre +25 et +50 points de base par exemple pour les taux « prime » en bureaux.
- Cette tendance haussière devrait continuer de se matérialiser à travers les chiffres de la fin d'année 2022 et du début 2023. Si le réajustement semble brutal, il ne devrait en revanche pas s'étaler dans le temps.
- Dans ce contexte perturbé, prendre en compte les facteurs qui façonneront l'immobilier sur le long terme nous semble la stratégie la plus efficace.
- Les classes d'actifs dites « alternatives » (éducation, datacentres, espaces de loisirs) devraient attirer de plus en plus de capitaux, ainsi que les investissements à impact social positif.

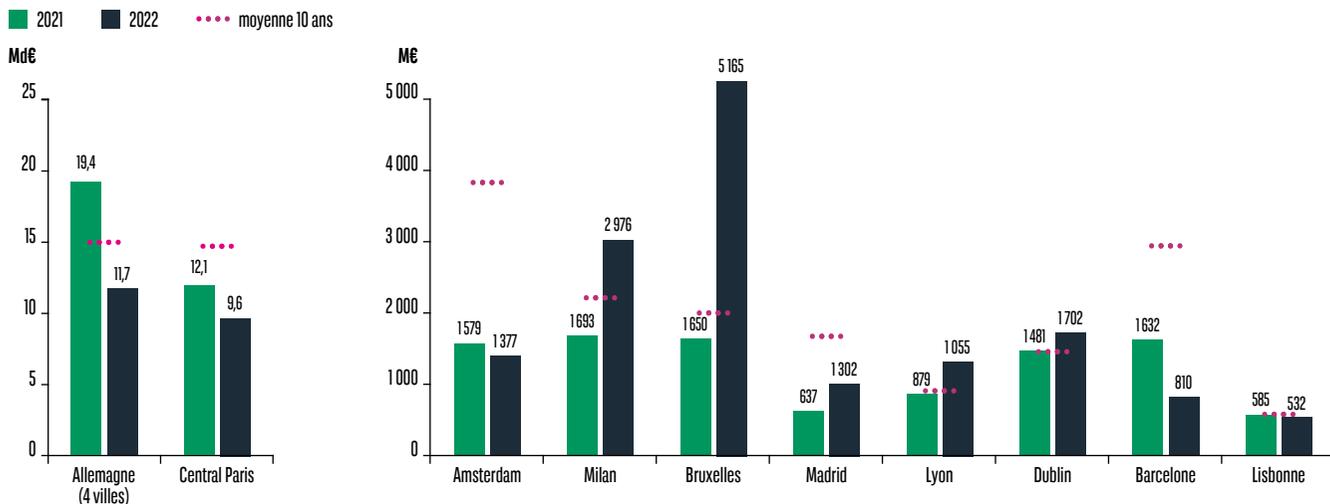
### INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Source : BNP Paribas Real Estate

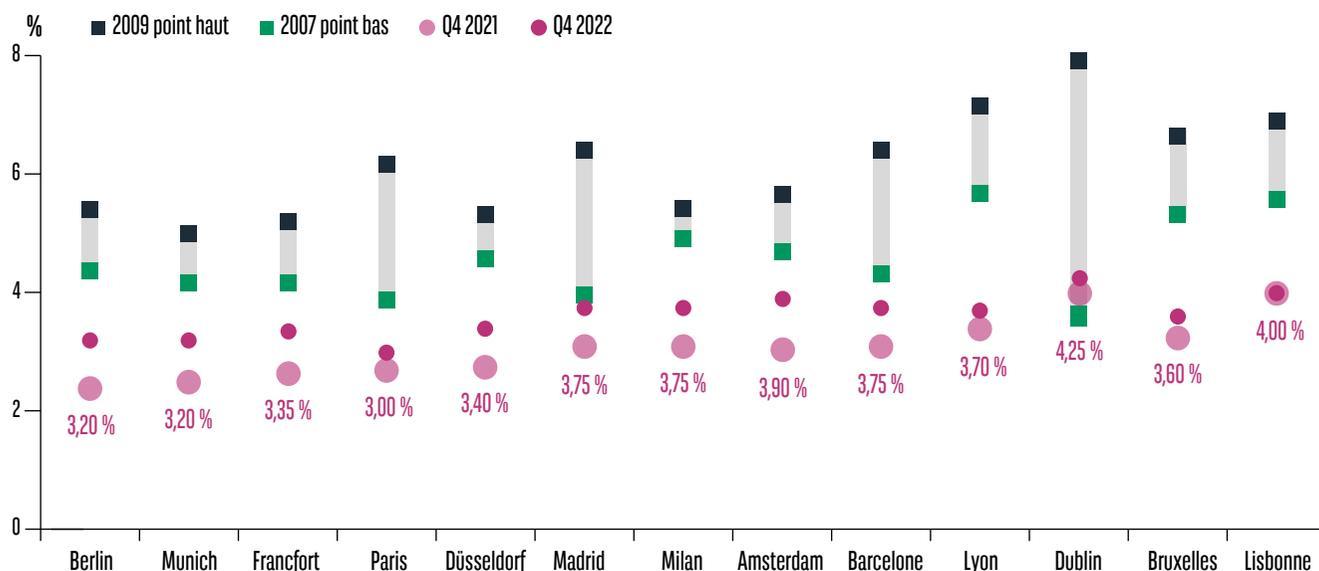


## VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN BUREAUX PAR VILLE



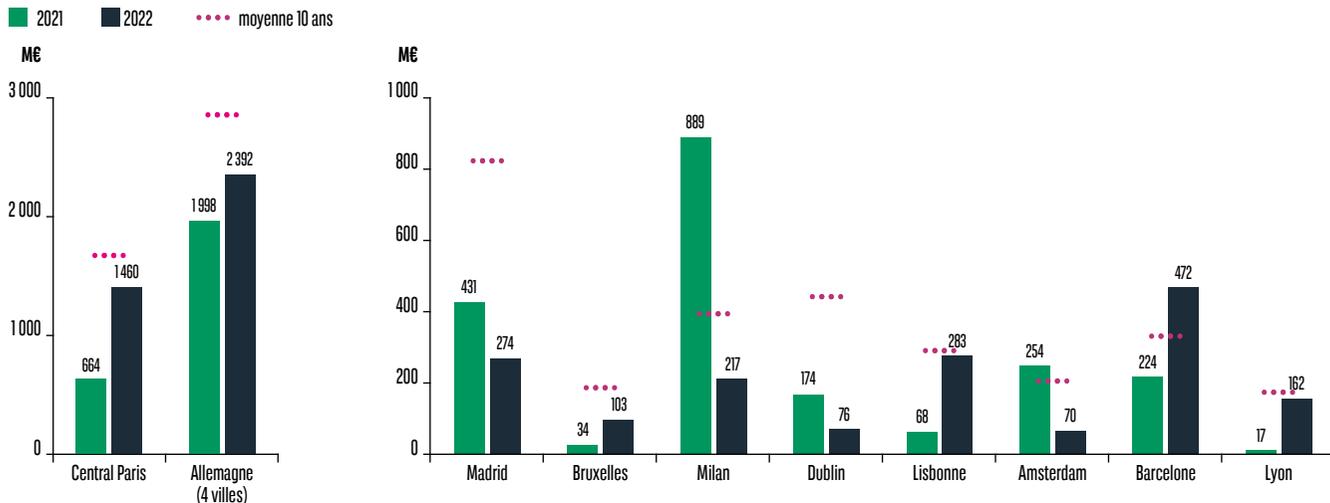
Source : BNP Paribas Real Estate

## TAUX DE RENDEMENT «PRIME» EN BUREAUX PAR VILLE



Source : BNP Paribas Real Estate

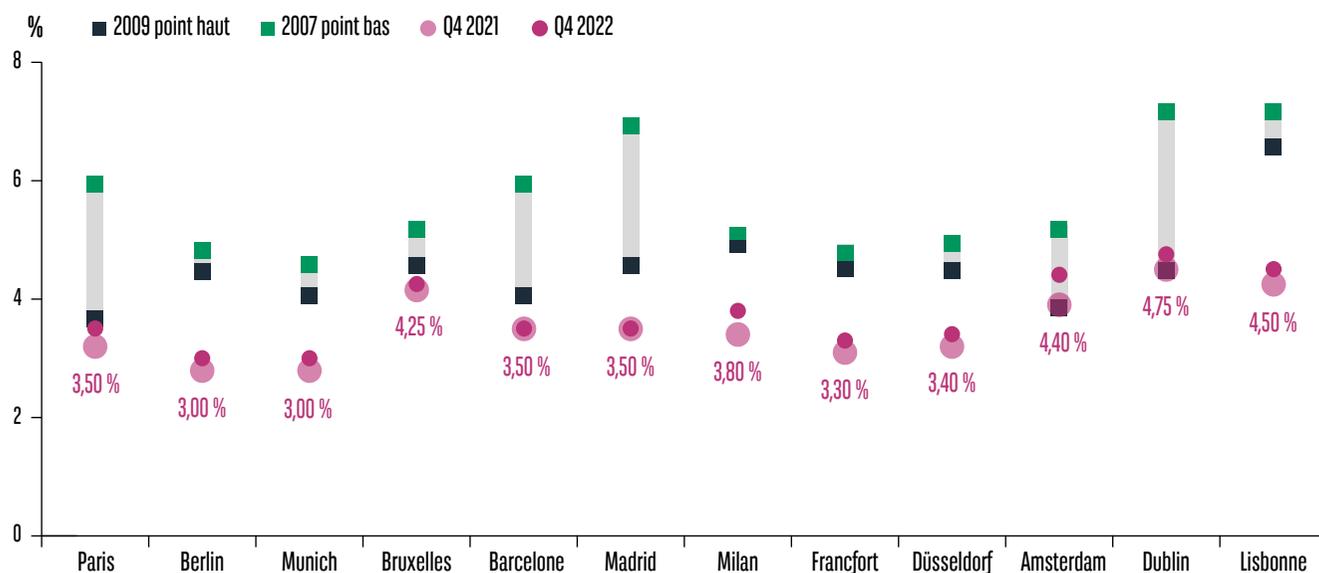
## VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN COMMERCES PAR VILLE



Source : BNP Paribas Real Estate



## TAUX DE RENDEMENT «PRIME» EN COMMERCES PAR VILLE



Source : BNP Paribas Real Estate

- 27,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2022 en France. Le marché de l'investissement de 2022 s'est inscrit en continuité de l'année 2021 (+0,7 %), et en léger retrait par rapport à la moyenne décennale (-4 %).
- Géographiquement, l'investissement bureaux reste, sans surprise, centralisé en Île-de-France (10,3 milliards d'euros en 2022 et 74,4 % du total français). En régions, il se localise premièrement au sein de la zone de marché de Lyon, avec 1,12 milliard d'euros, suivi de celle d'Aix-Marseille (0,47 milliard d'euros) et de Lille en troisième position (0,45 milliard d'euros).
- On note également une baisse de l'investissement en logistique (-13 % vs 2021), tandis que les autres classes d'actifs enregistrent des hausses plus marquées : +76 % en commerces, +16 % en activités et +47 % pour les services (essentiellement le secteur de l'hôtellerie).
- L'ensemble des taux de rendement « prime » augmentent à fin 2022 : en bureaux, une progression de 30 points de base est actée, atteignant les 3,0 %, en commerce, de manière identique, 30 points de base de progression sont observés, passant de 3,20 % à 3,50 % et en logistique, la décompression se fait significative, avec une hausse de 40 points de base, à désormais 3,80 %.
- Les investissements en immobilier d'entreprise en Allemagne ont baissé de 16 % en 2022, avec 54,1 milliards d'euros. Le marché outre-Rhin reste le second marché européen derrière le Royaume-Uni (64,7 milliards d'euros). Les investissements en bureaux au sein des six principaux marchés (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich) ont diminué de -34 % sur un an, pour s'établir à 15,8 milliards d'euros. Berlin arrive en première position avec 3,8 milliards d'euros investis, suivie par Francfort et Hambourg (3,3 milliards d'euros) puis Munich (2,5 milliards d'euros), Düsseldorf (2,2 milliards d'euros) et Cologne (740 millions d'euros). Les investissements en commerces (9,4 milliards d'euros) ont rebondi en 2022 (+7 % vs 2021). Les taux de rendement « prime » en bureaux ont logiquement connu une décompression en 2022 étant donné le contexte de marché, atterrissant ainsi à 3,20 % à Berlin (+80 points de base), 3,20 % à Cologne (+60 points de base), 3,40 % à Düsseldorf (+65 points de base), 3,30 % à Francfort (+70 points de base), 3,30 % à Hambourg (+75 points de base) et 3,20 % à Munich (+70 points de base). Les taux « prime » en commerces étaient de leur côté de 3,0 % à Berlin (+20 points de base), 3,45 % à Cologne (+15 points de base), 3,40 % à Düsseldorf (+20 points de base), 3,30 % à Francfort (+20 points de base), 3,15 % à Hambourg (+15 points de base) et 3,0 % à Munich (+20 points de base).
- Belle performance pour les montants investis en bureaux madrilènes, avec 1,3 milliard d'euros (+104 %). Les investissements en commerces s'établissent eux à 274 millions d'euros (-36 %). Le taux « prime » en bureaux est lui remonté à 3,75 % (-65 points de base), tandis que celui en commerces est resté stable à 3,50 %.
- Le marché de l'investissement en immobilier de bureaux de Barcelone a connu un rééquilibrage (-50 % à 810 millions d'euros) après la performance exceptionnelle de 2021. Les investissements en commerces atteignent de leur côté leur second plus haut historique, avec 472 millions d'euros (+111 %). Les taux « prime » à Barcelone sont restés semblables à ceux de Madrid en 2022.
- En 2022, l'investissement en bureaux à Milan a enregistré sa deuxième meilleure performance après celle de 2019 (3,8 milliards d'euros) avec 3 milliards d'euros. Les investissements en commerces ont eux chuté de -76 % à 217 millions d'euros. Les taux de rendement « prime » en bureaux et en commerces ont rebondi respectivement de +65 points de base et +40 points de base pour s'établir à 3,75 % et 4,40 %.
- Belle performance du marché de l'investissement en bureaux à Dublin, qui a progressé de 15 % en 2022 avec 1,7 milliard d'euros. L'investissement en commerces a lui reculé de -57 % à 76 millions d'euros. Les taux de rendement « prime » à fin 2022 étaient de 4,25 % en bureaux (+25 points de base) et 4,75 % en commerces (+25 points de base).



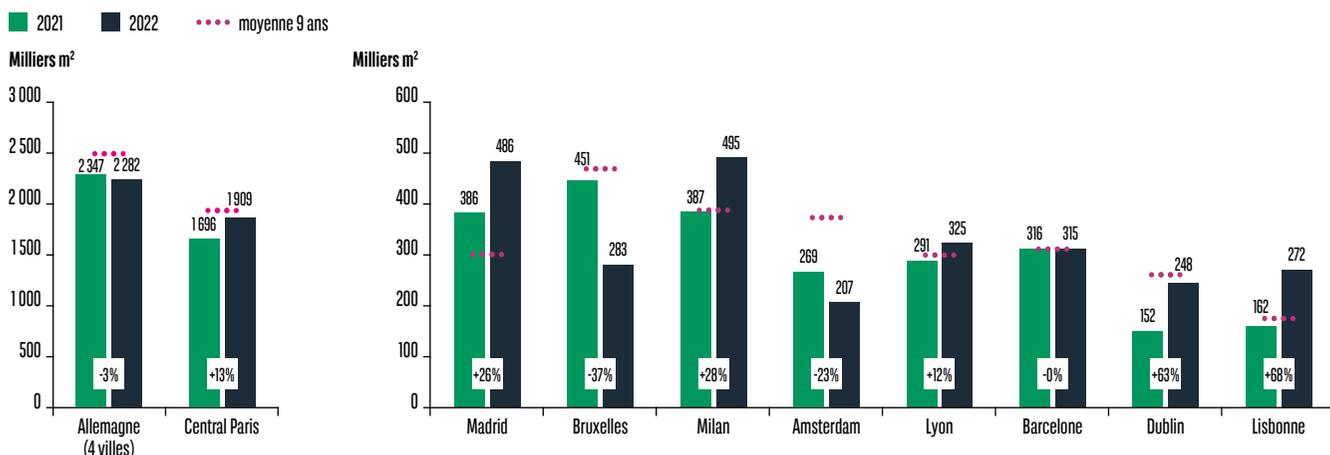
- Le marché de l'investissement en bureaux à Amsterdam a diminué de -14 %, avec pratiquement 1,4 milliard d'euros investis. En revanche, le bilan est plus négatif concernant le segment des commerces, avec une chute de -72 % des montants engagés (70 millions d'euros). Le taux « prime » en bureaux est passé de 3,05 % à 3,90 %, alors que le taux « prime » en commerces augmentait de 50 points de base (4,40 %).
- Année 2022 record pour le marché de l'investissement en bureaux bruxellois, qui culmine à 5,2 milliards d'euros (+213 %). En commerces, la croissance est tout aussi spectaculaire (+207 %)

mais les volumes restent bien moins élevés (104 millions d'euros). Le taux de rendement « prime » en bureaux s'est relevé à 3,60 % (+45 points de base) à la fin de l'année 2022. En commerces, le taux « prime » est remonté à 4,25 %.

- L'investissement en bureaux à Lisbonne s'est contracté de -16 % en 2022 (532 millions d'euros). En commerces, le rebond est marqué (+318 %) avec 283 millions d'euros. Les taux « prime » en bureaux sont restés stables à 4,0 % quand le taux « prime » en commerces augmentait de +25 points de base à 4,50 %.

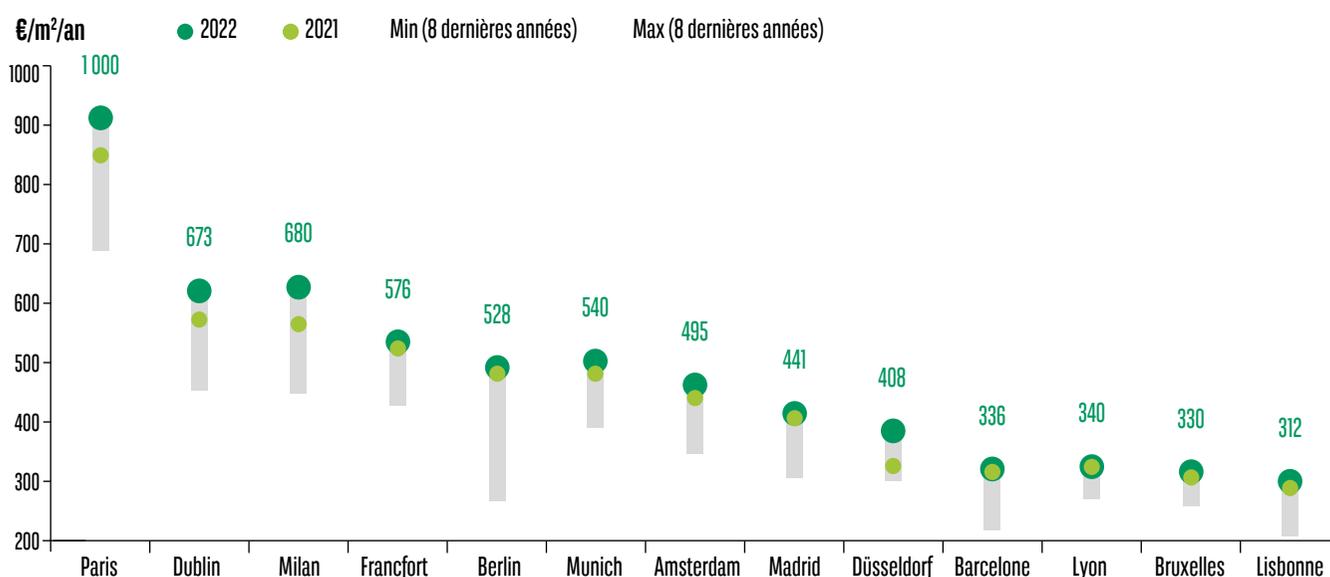
## LE MARCHÉ LOCATIF IMMOBILIER EN EUROPE

### LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX EN EUROPE



Source : BNP Paribas Real Estate

### LOYERS «PRIME» DE BUREAUX EN EUROPE



Source : BNP Paribas Real Estate



## LE MARCHÉ DES BUREAUX

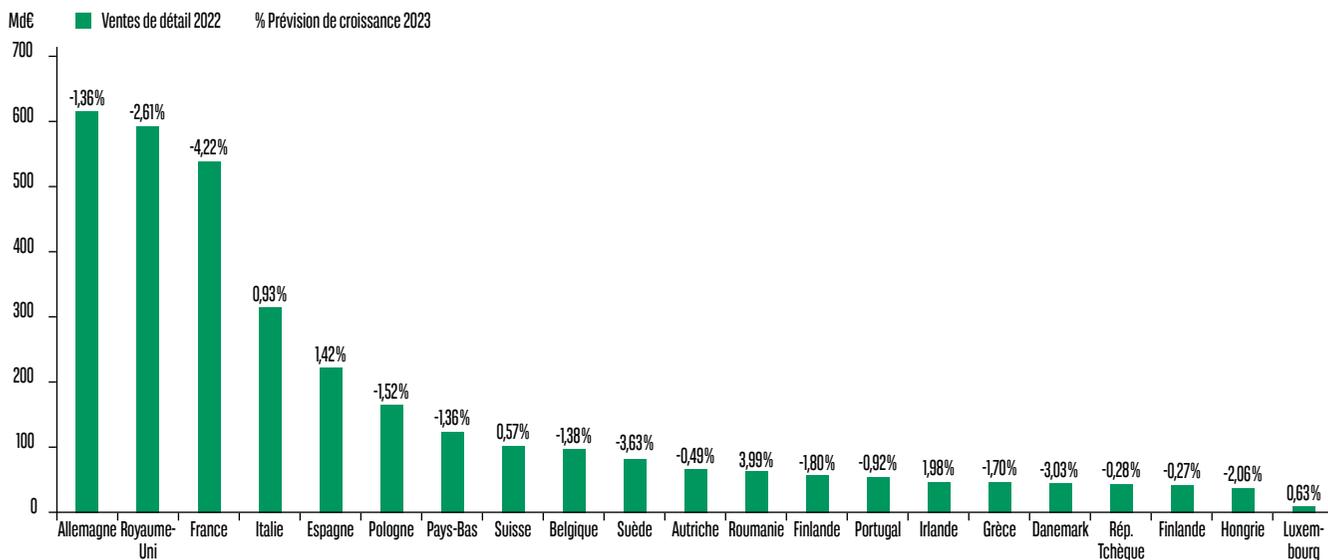
- La demande placée depuis le début de l'année surpassait sa moyenne 10 ans dans la plupart des 31 marchés couverts. Avec 9,8 millions de m<sup>2</sup> pris à bail, cela représente au total une progression de +12 % au regard de l'année 2021. Nous anticipons cependant une consolidation des volumes en 2023 autour de -10 % vs 2022. Le taux de vacance à travers l'Europe reste stable depuis un an, légèrement inférieur au seuil de 7,1 %, soit un niveau similaire à celui observé un an auparavant. Parmi les centres d'affaires les plus prisés d'Europe, le QCA parisien ainsi que les villes allemandes évoluent toujours en situation de sous-offre marquée face à une demande toujours très soutenue.
- Le volume de transactions locatives dans les 6 grands marchés allemands est resté stable (+0,35 %) en 2022, représentant 3,17 millions de m<sup>2</sup>. Berlin reste le premier marché allemand, avec une demande placée de 773 000 m<sup>2</sup>. Berlin enregistre toujours le plus faible taux de vacance d'Europe (3,2 %) à fin 2022. Les loyers « prime » ont augmenté ou ont été stables dans les grands marchés allemands, résultant aux valeurs suivantes à fin 2022 : 528 €/m<sup>2</sup>/an à Berlin, 408 €/m<sup>2</sup>/an à Düsseldorf, 540 €/m<sup>2</sup>/an à Munich et 576 €/m<sup>2</sup>/an à Francfort.
- La demande placée en Île-de-France en 2022 dépasse le seuil des 2 millions de m<sup>2</sup> pour la première fois depuis 2019. Sur un an, le marché croît de +10 %, atteignant 2 108 000 m<sup>2</sup>. La grande majorité des secteurs de marchés franciliens ont connu une croissance des surfaces prises à bail. On notera par exemple la performance solide de La Défense (+6 % avec 218 600 m<sup>2</sup>), bien au-dessus de sa moyenne décennale (180 300 m<sup>2</sup>). La dynamique a surtout été portée par Paris Intramuros qui a concentré 47 % de la demande placée en Île-de-France sur les 10 premiers mois vs

40 % en moyenne sur 5 ans. Légère progression du taux moyen de vacance en Île-de-France, à 7,5 % en fin d'année. Inflation des valeurs « prime » dans Paris intramuros (1 000 €/m<sup>2</sup>/an) et retour à des niveaux élevés pour le « prime » en périphérie, où le risque de renégociation est toutefois fort.

- Dans un contexte économique fortement chahuté par la guerre en Ukraine, par une hausse de l'inflation et des coûts de financement, le marché des bureaux en régions enregistre près de 1,9 million de m<sup>2</sup> placés, soit une croissance de 5 % sur un an, s'approchant du record historique de 2019, et atteignant un niveau largement au-dessus de la moyenne décennale (+22 %). Lyon reste en *pole position* avec un volume de près de 325 000 m<sup>2</sup> placés suivie de Lille. Fait notable, toutes les villes (à l'exception d'Orléans, Tours et Rouen) surperforment toutes leurs moyennes décennales.
- Dans ce contexte de marché porteur les loyers prime continuent de progresser. Le marché des bureaux à Milan a enregistré une performance historique, avec 494 700 m<sup>2</sup> commercialisés (+28 %). La vacance dans le QCA milanais se maintenait à un niveau très faible de 3,6 %, alors qu'elle était de 10,6 % pour l'ensemble de l'agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Dans ce contexte de faible disponibilité de bureaux dans les quartiers milanais les plus recherchés, le loyer « prime » a augmenté de 10 €/m<sup>2</sup>/an à 680 €/m<sup>2</sup> dans le QCA Duomo.
- La demande placée à Luxembourg était de 206 800 m<sup>2</sup> en 2022. Il s'agit d'une hausse de 23 % sur une base annuelle. La disponibilité de bureaux reste très mesurée à Luxembourg, avec un taux de vacance de 3,5 % à fin 2022 contre 3,9 % à la fin d'année 2021. Dans plusieurs quartiers (QCA, Kirchberg, Station) la pénurie d'offre était bien plus marquée, avec un taux de vacance autour de 2 %. Dans ce contexte, le loyer « prime » est resté stable à 660 €/m<sup>2</sup>/an.

## LE MARCHÉ DU COMMERCE

### VENTES DE DÉTAIL 2022 (PRÉVISION DE CROISSANCE 2023)



Source : Oxford Economics



- Avec au moins 500 milliards d'euros de ventes de détail chacun, l'Allemagne, le Royaume-Uni et la France sont les trois plus importants pays pour le commerce en Europe.  
Alors que l'année 2022 a connu le retour d'une inflation soutenue, l'année 2023 devrait voir les ventes au détail reculé dans une grande majorité des pays de l'Union européenne.
- En France, le chiffre d'affaires cumulé du commerce de détail au cours des douze mois précédant le 1<sup>er</sup> octobre 2022 était +9,9 % supérieur à ce qu'il était un an auparavant.  
Le secteur de la restauration poursuit son redressement après des années 2020 et 2021 très compliquées. D'après Food Service Vision, un des leaders de l'intelligence économique de la filière restauration, le chiffre d'affaires du secteur pour l'ensemble

de l'année 2022 devrait être en hausse de +3 % vis-à-vis de son niveau de 2019, bénéficiant de la hausse des prix observée depuis quelques trimestres. Il est à noter que la consommation « corporate » (déplacements professionnels, salons, congrès, événementiel...) a retrouvé, depuis la rentrée, une forte dynamique. Le chiffre d'affaires du e-commerce atteignait pour sa part 104,1 milliards d'euros au cours des trois premiers trimestres selon la FEVAD, soit une progression de +13 % sur un an. L'été a été particulièrement satisfaisant pour les ventes en lignes des secteurs du tourisme et du voyage (+39 % au troisième trimestre 2022 vs troisième trimestre 2021), porté par le retour de la possibilité de voyager cumulée à la hausse du montant moyen des transactions dans un contexte inflationniste.

## LE MARCHÉ DES HÔTELS

- L'association du transport aérien international (IATA) a annoncé que la reprise des voyages aériens s'était poursuivie en 2022, représentant au niveau mondial 68,5 % du trafic d'avant la pandémie. Au niveau européen, le marché des passagers internationaux a lui bondi de +132,2 % par rapport à 2021.
- L'année 2022 aura permis de rattraper les niveaux d'avant crise affichant un RevPar à +7,0 % comparé à 2019. Malgré un contexte qui invite à la prudence, le secteur de l'hôtellerie confirme sa dynamique positive en 2022. Quelques incertitudes persistent quant aux prochains mois avec le maintien d'un niveau d'inflation élevé, l'augmentation des charges non compressibles et l'absence de la clientèle russe.  
Ces bons résultats s'expliquent en partie par la reprise du tourisme de loisirs. Toujours sous réserve d'une amélioration de la situation géopolitique et ses conséquences sur l'économie, cette tendance haussière pourrait se poursuivre au cours des prochains mois avec le retour des clientèles affaires ainsi que de nombreux événements, à l'instar de la Coupe du Monde de Rugby.  
Si la cinquième vague épidémique arrivée en fin d'année 2021 inquiète à nouveau les acteurs de l'hôtellerie, les premières informations dont nous disposons sur sa dangerosité permettent d'espérer cette fois-ci une plus grande résistance du secteur.  
On remarque toujours une hausse globale marquée des prix sur l'ensemble des segments, due au contexte plus favorable malgré l'absence de certains touristes internationaux.
- L'hôtellerie haut de gamme et luxe affichent une belle reprise sur l'ensemble de l'année 2022 avec un RevPar en hausse de 138,2 % sur un an. En dépit d'une clientèle encore absente sur ce segment (-7,5 points de taux d'occupation par rapport à 2019), on constate que le prix moyen affiche la meilleure progression de l'ensemble des catégories (+24,8 %).  
Les régions affichent de belles performances sur l'année 2022 avec un RevPar supérieur à celui de 2019 (+6,5 %), qui s'explique par la progression du prix moyen (+12,5 % vs 2021 et +11,8 % vs 2019). On remarque ces bons résultats sur la plupart des métropoles notamment à Nice, Marseille et Strasbourg.  
Certaines villes restent en retrait par rapport à 2019 mais affichent tout de même une belle évolution comparée à 2021 (Toulouse +61,4 %, Bordeaux +51,5 %, Nantes +44,5 %), notamment en raison de la hausse de leur prix moyen.  
De son côté, la région Île-de-France reste en retrait avec un RevPar toujours en baisse de -5,3 % par rapport à 2019. Cela est dû en partie à un taux d'occupation toujours inférieur à la période 2019 (-8,6 points). On constate tout de même une hausse non négligeable comparé à 2021 avec un taux d'occupation en progression de +26,1 points sur un an.
- En 2021, l'Allemagne comptait 12 217 hôtels, d'après Destatis, l'institut national de statistiques allemand.  
Le RevPAR pour l'année 2022 s'établissait à 52,3 €. Le taux d'occupation s'élève à 54 % et le prix moyen à 96,1 € en 2022. Les investissements en hôtels en Allemagne ont atteint en 2022 leur plus faible niveau depuis 2013, avec 1,9 milliard d'euros.



# LE RAPPORT DE GESTION 2022

## 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.

## LISTE DES STRUCTURES FILLES ET PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2022, l'organisation du groupe BNP Paribas Diversipierre est la suivante :

### BNP Paribas Diversipierre contrôle à 100 % :

- La **SAS Diversipierre DVP1**, SAS constituée le 17 février 2014 pour les besoins de l'acquisition d'un premier actif immobilier. Diversipierre DVP1 est une société foncière non cotée, qui a opté pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.
- La **SAS Le Magellan**, acquise le 27 octobre 2014 dans le cadre d'un investissement immobilier. Cette société a opté, à compter de l'exercice 2015, pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.
- La **SAS DVP Heron**, acquise le 22 décembre 2016 dans le cadre d'un investissement immobilier. Cette société a opté, à compter de l'exercice 2010, pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.
- La **SAS DVP Haussmann** constituée le 13 novembre 2019 pour les besoins de l'acquisition d'un premier actif immobilier. Cette société a opté, à compter de l'exercice 2019, pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.
- La **SAS DVP European Channel**, SAS constituée le 25 juin 2019 pour les besoins de l'acquisition indirecte d'un actif immobilier.
- La **SAS DVP Green Clover**, SAS constituée le 19 mars 2020 pour les besoins de l'acquisition d'un premier actif immobilier en Irlande.
- La Société **Bodio 1 SRL**, acquise le 5 août 2020 dans le cadre d'un investissement immobilier.
- Le fonds immobilier régulé italien **PHOENIX**<sup>1</sup>, constitué le 11/06/2021 en vue d'accueillir l'actif immobilier Bodio.
- Le fonds immobilier régulé italien **HYDRA**<sup>2</sup>, constitué le 13/07/2022 dans le cadre de l'acquisition d'un actif immobilier.
- La **SAS DVP Alpages 1950**, SAS constituée le 30 septembre 2022, dans le cadre de l'acquisition d'un actif immobilier. Cette société a opté, à

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.**

compter de l'exercice 2022, pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.

### BNP Paribas Diversipierre détient également :

- 48,2 % des titres de la **SAS EPL**, participation acquise en deux temps : tout d'abord 38,2 % le 30 juin 2017, puis 10,0 % complémentaires le 15 novembre 2018.
- 50 % du capital d'un fonds immobilier régulé italien appelé **CONCEPTO**<sup>3</sup>, véhicule spécifiquement créé pour l'acquisition d'un actif immobilier le 6 décembre 2017.
- 11,76 % au capital de la **SAS Powerhouse Habitat**<sup>4</sup>, qui a opté pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.
- 26 % de la **SAS HEKA MASTER HOLDCO**, SAS constituée le 30 septembre 2022, dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Cette société a opté, à compter de l'exercice 2022, pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.

### BNP Paribas Diversipierre détient, via sa filiale Diversipierre DVP1 :

- 17,1 % du capital de la **SAS Issy Bords de Seine II**, acquis le 17 décembre 2014 dans le cadre d'un investissement immobilier. Cette société a opté, à compter de l'exercice 2015, pour le régime dérogatoire d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en contrepartie d'obligations de distribution de ses résultats prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts.
- 99,9 % du capital de la **SCI DVP Hoche**, acquise le 22 décembre 2016 dans le cadre d'un investissement immobilier.
- 100 % du capital de la **GmbH DIVERSIPIERRE GERMANY**, acquise le 13 juillet 2016 dans le cadre d'un investissement immobilier en Allemagne. DIVERSIPIERRE GERMANY a acquis, le 22 décembre 2017, un tiers du capital de la **GmbH Horizon Development** et détient 100 % du capital de ses filiales les **GmbH DVP Munich Hotel**, **DVP Germany Assets**, **DVP Deichor**, **ID Cologne A1**, **ID Cologne A2**, et **DVP German Resi** toutes six créées spécialement en vue de l'acquisition d'actifs immobiliers.

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

<sup>2</sup> Hydra étant un véhicule régulé par les autorités italiennes, la société de gestion est BNP Paribas REIM Italy.

<sup>3</sup> Concepto étant un véhicule régulé par les autorités italiennes, la société de gestion est BNP Paribas REIM Italy.

<sup>4</sup> PowerHouse Habitat a pour société de gestion SCAPRIM.



## BNP Paribas Diversipierre détient, via sa filiale DVP European Channel :

- 30 % du capital de la société **FREYPROP**<sup>5</sup> depuis le 9 décembre 2019.
  - 100 % du capital de la **SA THE HYPE**, acquise le 17 décembre 2019 dans le cadre d'un investissement immobilier.
  - 9,2 % du capital du fonds immobilier **OREP#1** dans lequel l'OPCI a effectué un premier investissement en janvier 2020.
  - 100 % du capital de **DVP Spain Investment, S.L.**, acquise le 2 novembre 2021 dans le cadre d'un investissement immobilier. SL ROMCU a acquis, le 15 décembre 2021, 100 % du capital de la **SLU DVP TANGER** dans le cadre d'un investissement immobilier.
  - 100 % du capital de **DVP Vigasio SRL**, créée le 27 octobre 2022 dans le cadre d'un investissement immobilier.
  - 100 % du capital de la **Sàrl luxembourgeoise GRPI**, acquise le 30 juin 2017 dans le cadre d'un investissement immobilier.
- 100 % des sociétés **Vanami GmbH** et **Vamisa GmbH**, dont cette dernière détient les titres de **LAX151 GmbH&CoKG** acquis dans le cadre d'un investissement immobilier.

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

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

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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Au cours de l'exercice 2022, la SPPICAV a émis un total de 2 203 854,814 actions et a effectué des rachats pour un total de 367 587,973 actions. En conséquence, au 31 décembre 2022, le capital de BNP Paribas Diversipierre se répartit en 22 079 271,730 actions.

	Nombre de titres émis	Nombre de titres rachetés	Titres en circulation après établissement de la valeur liquidative	Valeur liquidative (€)	Actif net réévalué (€)
20/01/2014	10 000,0000	-	10 000,0000	100,00	1 000 000,00
31/12/2014	1 058 427,5750	232,0890	1 058 195,4860	100,71	106 576 191,52
31/12/2015	443 803,5630	547,0620	1 501 451,9870	107,18	160 928 744,30
31/12/2016	4 671 608,2620	4 078,1250	6 168 982,1240	111,34	686 854 781,85
31/12/2017	3 243 547,0150	15 859,5410	9 396 669,5980	117,68	1 106 080 611,16
31/12/2018	2 320 929,5590	38 242,3040	11 679 356,8530	117,61	1 373 649 758,70
31/12/2019	4 060 302,6800	48 074,2800	15 691 585,2530	126,59	1 986 472 465,22
31/12/2020	2 848 618,865	90 481,11	18 449 723,008	123,31	2 275 086 299,27
31/12/2021	1 972 093,239	178 811,358	20 243 004,889	125,67	2 544 126 427,15
31/12/2022	2 203 854,814	367 587,973	22 079 271,730	117,49	2 598 107 658,10

Source : BNP Paribas REIM France

## OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE

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

Ainsi, BNP Paribas Diversipierre cherche à investir 65 % de son actif en patrimoine immobilier physique, direct ou indirect. Il s'agit de profiter d'opportunités d'investissement en France, mais aussi dans d'autres pays de la zone euro, avec des critères sélectifs tant en termes de typologie de bâtiments acquis que de zones géographiques d'implantation. En particulier, les actifs immobiliers sont sélectionnés en fonction, notamment :

- Des perspectives de revenus qu'ils offrent sur le long terme ;
- De leur potentiel de valorisation ;
- De leur liquidité ;
- De leurs caractéristiques architecturales et techniques ;
- De leur emplacement dans des zones laissant augurer d'une demande pérenne de la part des utilisateurs.

Par ailleurs, BNP Paribas Diversipierre a pour objectif d'investir 29 % de son actif dans des actions de sociétés foncières cotées négociées sur les Bourses Européennes et pouvant être libellées dans d'autres devises que l'Euro, des obligations foncières libellées en 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.

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

Conformément à la réglementation en vigueur et à son Prospectus :

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

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

<sup>5</sup> FREYPROP a pour société de gestion FREY.



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. A ce titre, il pourra détenir principalement des bureaux, des commerces, des entrepôts et dans une moindre mesure des ensembles immobiliers à usage résidentiel ou encore des actifs de type maison de retraite, résidence étudiants, etc. Ces investissements pourront être réalisés en France ou dans la zone euro.

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

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

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

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

## STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LE PORTEFEUILLE DE TITRES FINANCIERS

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

- Sous-jacent immobilier : l'ensemble des actifs de l'OPCI possède un lien avec le secteur immobilier, permettant à BNP Paribas Diversipierre d'être un produit 100 % immobilier ;

- Allocation équilibrée : BNP Paribas Diversipierre cherche à conserver une répartition équitable en terme de poids entre actions de foncières et obligations foncières, permettant de conserver au global une performance proche de celle de l'immobilier direct. L'allocation équilibrée permet également de compenser la volatilité plus importante engendrée par les actions de foncières, et de conserver, au global, une volatilité similaire à celle de l'immobilier « physique » ;
- Critères de sélection ESG : En complément de la politique d'investissement responsable appliquée sur le patrimoine immobilier « physique », des critères de sélection ESG sont appliqués par l'équipe de gestion lors du processus de sélection des titres financiers, permettant de sélectionner les acteurs ayant les meilleures pratiques d'un point de vue Environnemental, Social et de Gouvernance. Cette méthodologie de sélection ISR est précisée en détail dans la section « Responsabilité Sociétale d'Entreprise » du présent rapport annuel.

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

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

Les instruments financiers utilisés seront libellés en Euro. Le portefeuille de titres financiers ne supporte pas de risque de change.

### ACTIONS

La SPPICAV investit dans des titres de sociétés foncières cotées négociées sur les Bourses Européennes et pouvant être libellées dans d'autres devises que l'Euro.

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

Au moins 90 % de l'actif net de la poche financière (hors poche de liquidité) couvert par cette stratégie est investi dans des titres ayant fait l'objet d'une analyse de leurs critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) (ESG) par une équipe d'analystes spécialisée de la société de gestion. Suite à cette analyse, la stratégie applique l'approche en « amélioration de note » qui vise à conserver en permanence une notation ESG moyenne du portefeuille supérieure à celle de son indicateur de référence après élimination d'au moins 20 % des valeurs les moins bien notés de cet indicateur.

Le gérant sélectionne ensuite les sociétés dans lesquelles il souhaite investir, sur la base de critères d'analyse financière tels que la lisibilité de la stratégie, la qualité du management, la santé financière, les perspectives de croissance des revenus et des résultats et la valorisation. L'analyse financière et l'analyse extra-financière s'appuient notamment sur des visites de sociétés et des rencontres avec les dirigeants.

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

### OBLIGATIONS FONCIÈRES ET OBLIGATIONS « COVERED »

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

La SPPICAV investit au maximum 35 % de son actif dans des obligations foncières libellées en Euro ou dans des titres financiers équivalents



libellés en Euro émis par des institutions financières. Les obligations sélectionnées seront à minima de qualité « Investment Grade » lors de leur achat. Les actifs sur lesquels portent les sûretés sont principalement composés de prêts immobiliers.

L'univers d'investissement des obligations foncières retient, sur la base de critères extra-financiers (émissions de CO<sub>2</sub>, créations d'emplois, indépendance de la gouvernance...), les émetteurs qui montrent les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance.

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

Au sein de cet univers d'investissement, le gérant sélectionne ensuite les émetteurs dans lesquelles il souhaite investir, sur la base de critères d'analyse financière (lisibilité de la stratégie, la qualité du

management, la santé financière...) et des scénarii de taux. Les critères d'investissement extra-financiers sont déterminés et révisés, selon les besoins, par l'équipe interne de Recherche ISR de BNP Paribas Asset Management.

## STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LES LIQUIDITÉS

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

La poche de liquidité peut représenter de 5 % à 40 % de la valeur de l'actif de la SPPICAV avec pour objectif de demeurer proche de sa limite minimum.

## FACTEURS DE RISQUES & NIVEAU DE RISQUE DU VÉHICULE

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

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

instruments financiers à terme dans le cas où une contrepartie avec laquelle un contrat a été conclu ne tiendrait pas ses engagements.

- **Risque de crédit** : la baisse de la qualité de crédit d'un émetteur peut 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.

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 2022, BNP Paribas Diversipierre a poursuivi le développement de son patrimoine en investissant près de 491 M€ en actifs immobiliers.

## ACTIFS IMMOBILIERS

### ACQUISITIONS

En 2022, BNP Paribas Diversipierre a réalisé 8 acquisitions pour un volume total d'investissements de près de 480 M€.

- Le 14 janvier 2022, l'OPCI a finalisé l'acquisition du dernier lot de l'actif « 51-53 boulevard Haussmann », situé à Paris 9<sup>ème</sup>, permettant de reconstituer la pleine propriété. Cet immeuble fait l'objet d'une restructuration lourde dont la livraison est prévue au cours du deuxième trimestre 2023.



*Perspective du 51-53, boulevard Haussmann - Paris - France  
Image non contractuelle*

- Le 31 janvier, un ensemble de 6 immeubles résidentiels situés à Hambourg en Allemagne a été acquis et pour lequel une promesse de vente avait été signée en décembre 2021. L'ensemble, situé au sein du quartier familial « Bergedorf », est constitué de 155 appartements entièrement loués depuis leur construction en 2010.



*Bergedorf - Hambourg - Allemagne*

- Votre OPCI a également acquis le 4 juillet 2022 un immeuble en développement se situant dans l'éco-quartier « Favoriten » à Vienne en Autriche. Cet immeuble, dont la livraison est prévue en 2024, s'élèvera sur 8 étages et comprendra 56 appartements.
- Au cours du mois d'août, BNP Paribas REIM Italy a acquis au travers du fonds « Hydra », détenu à 100 % par votre OPCI, l'hôtel/spa « San Pellegrino Terme ». L'actif, situé dans la région de Lombardie en Italie, bénéficie des eaux thermales naturelles connues de la région. Construit en 2014, le complexe comprend 49 chambres pour la partie



*San Pellegrino Terme - Italie*

hôtel et 850 casiers pour les usagers du spa. L'opérateur QC Terme est leader sur le marché européen pour ce type de prestations. Cette acquisition permet de renforcer la diversification sectorielle et géographique du patrimoine de votre OPCI.

- Le 1<sup>er</sup> octobre, l'OPCI a finalisé l'acquisition d'un hôtel situé à Hambourg en Allemagne. L'actif, d'une superficie de 9 500 m<sup>2</sup> pour 264 chambres, a été livré en 2021. 220 chambres sont exploitées par la marque Moxy dans un esprit « lifestyle » et 44 sont dédiées à Residence Inn by Marriott. Ces dernières sont des appart'hôtels sous forme de studios équipés. L'opérateur est lié par un bail très long terme.
- Le 20 octobre, BNP Paribas Diversipierre a acquis le Club Med de La Rosière situé sur la commune de Montvalezan en France. L'actif, livré en novembre 2020, compte 398 chambres réparties sur plus de 39 000 m<sup>2</sup>. Ce Club Med propose une prestation premium « 4 Tridents » et s'est engagé dans le cadre d'un bail long terme. Le Club Med La Rosière propose une offre haut de gamme à ses clients et répond aux attentes de tous les vacanciers, y compris les familles, été comme hiver, en proposant des activités sportives en lien avec la montagne mais aussi des activités de bien-être. L'actif dispose du label BREEAM Good et a été élu « Best Hotel Complex » lors du MIPIM (Marché International des Professionnels de l'Immobilier) de 2021.



*Club Med de La Rosière - Montvalezan - France*

- Le 31 octobre, l'OPCI a également acquis un portefeuille de 19 actifs de santé composé de résidences seniors et de cliniques situés en France aux côtés de deux investisseurs institutionnels. Il est investi à hauteur de 26 % du portefeuille.
- Enfin le 30 décembre, l'OPCI a finalisé l'acquisition d'une plateforme logistique située à proximité de Vérone en Italie, d'une surface de près de 55 000 m<sup>2</sup>. L'actif, construit aux derniers standards du marché, est situé le long d'un axe Nord-Sud des pays Nordiques au sud de l'Italie en passant par l'Allemagne.

Par ailleurs, le 9 mars 2022, votre OPCI a réceptionné l'actif Tribequa, à Bordeaux, acquis en amont de la construction en 2019. L'immeuble d'environ 10 500 m<sup>2</sup> est au coeur d'un projet de redéveloppement urbain mixte de 55 000 m<sup>2</sup> avec une localisation de premier choix à 800 mètres de la Gare Saint-Jean.



*Tribequa - Bordeaux - France*

## PRISES DE PARTICIPATIONS

En 2022, BNP Paribas Diversipierre a renforcé sa participation à hauteur de 11 M€ dans 2 véhicules immobiliers.

- Dans le véhicule OREP#1, géré par la société de gestion OSAE Partners, pour lequel BNP Paribas Diversipierre avait acté une prise de participation pour un montant total de 20 M€ en 2019. OREP#1 est un fonds d'investissement spécialisé dans les opérations complexes et les opérations de développement et redéveloppement situées principalement à Paris, et ouvert à toute typologie d'actifs. En 2022, 2,9 M€ ont été appelés pour un montant total appelé en fin d'année de 18,2 M€.
- Dans le fonds résidentiel Powerhouse Habitat géré par la société de gestion Scaprim, pour lequel BNP Paribas Diversipierre avait investi 50 M€ en 2017. Le fonds Powerhouse Habitat ayant sécurisé l'acquisition d'un portefeuille résidentiel composé d'actifs situés en zones tendues en Île-de-France (Paris, 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes), votre OPCI a participé à une augmentation de capital à hauteur de 8,1 M€ afin de financer cette acquisition.

## CESSIONS

- Le 7 avril 2022, BNP Paribas REIM Italy qui agissait pour le compte du fonds d'investissement immobilier alternatif « Concepto », détenu à hauteur de 50 % par votre OPCI, a achevé le processus de vente de l'actif de bureaux « Mazzini ». L'immeuble est situé à Milan près du Duomo, Via Mazzini 9/11. Sa superficie totale dépasse 11 000 m<sup>2</sup> répartis sur huit étages et deux sous-sols. Construit en 1935, l'actif a été acquis par le fonds Concepto en août 2020, juste après l'achèvement de travaux de rénovation. L'immeuble est entièrement loué à

WeWork, qui y a installé son quatrième espace milanais en mars 2021. Lorsque l'actif a été acquis en 2020, les investisseurs ont pris un risque calculé pendant la pandémie de Covid, dans une période d'incertitude et avec un locataire qui était relativement nouveau sur le marché italien. La vente a permis de dégager un TRI de bon niveau de l'ordre de 12 %, supérieur aux objectifs initiaux.



Mazzini - Milan - Italie

- Le 29 décembre, BNP Paribas REIM Italy qui agissait pour le compte du fonds d'investissement immobilier alternatif « Concepto », détenu à hauteur de 50 % par votre OPCI, a achevé le processus de vente de l'actif de bureaux « Tortona ». L'actif de 22 600 m<sup>2</sup> acquis en 2017 était un immeuble situé à Milan et entièrement loué à Deloitte. Une promesse avait été conclue fin mars 2022. La vente a permis de dégager un TRI de l'ordre de 6 % sur la période de détention, conforme aux objectifs de performance.
- Par ailleurs, une exclusivité a également été accordée à un tiers en décembre pour la cession de l'actif hôtelier de la rue Leroux à Paris 16<sup>ème</sup>. L'actif était vacant depuis la liquidation de son opérateur en 2020 lors de la pandémie. La vente a été conclue le 13 janvier 2023.

## ÉVÈNEMENTS LOCATIFS

Les tableaux ci-dessous synthétisent les principaux mouvements d'entrées et de départs sur l'année 2022.

	Immeuble	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyers contractuels (K€)	Effet du bail	Durée (années)	Franchise (mois)	Commentaires
Entrées	Vivienne	378	204	13/01/2022	6/9	9	Nouveau bail
	Héron Parc	2 227	381	31/03/2022	3/9 avec possibilité de sortie annuelle à partir de la troisième année	3	Renouvellement
	Karré	274	53	04/04/2022	6/9	6	Nouveau bail
	Le Visium	204	53	30/04/2022	6/9	12	Nouveau bail
	Tribequa	581	141	31/05/2022	3/6/9	4	Nouveau bail
	Vivienne	252	135	31/05/2022	3/6/9	0	Nouveau bail
	Tribequa	3 888	943	30/06/2022	9	15	Nouveau bail
	Visalto	3 269	1 317	30/06/2022	6/9	3	Renouvellement
	Visalto	572	231	30/06/2022	6/9	3	Renouvellement
	Tribequa	1 139	283	31/08/2022	6/9	6	Nouveau bail
	Vivienne	193	117	14/09/2022	3/6/9	4	Nouveau bail
	Carat 2	2 525	880	30/09/2022	3/6/9	0	Renouvellement
	Vivienne	88	51	08/12/2022	3/6/9	0	Nouveau bail

	Immeuble	Surface	Loyers contractuels (K€)	Date de départ	Commentaires
Départs	Deichtor	544	1 401,90	30/06/2022	Fin de bail
	Carat 2	4 142	1 573	30/09/2022	Renouvellement avec réduction des surfaces

Source : BNP Paribas REIM France



## ACTIFS FINANCIERS À SOUS-JACENT IMMOBILIER

Au cours de l'année 2022, BNP Paribas Diversipierre n'a pas procédé à de nouveaux investissements en faveur de son portefeuille d'actions de foncières.

Concernant le portefeuille obligataire, face au contexte de montée des taux d'intérêt, votre OPCI a procédé à la liquidation d'environ 50 % des positions au cours des mois de février et mars. Le produit de ces cessions a majoritairement été investi en comptes à termes à capital garanti. Le reliquat a, quant à lui, été en partie couvert contre les variations à la hausse des taux d'intérêt.

À fin 2022, la valorisation du portefeuille des titres financiers atteint environ 416 M€.

Au 31 décembre 2022, près de 57 % des titres d'actions de foncières détenus par BNP Paribas Diversipierre sont libellés en Euro, tandis

que les autres titres sont libellés en Livre Britannique (25 %), Couronne Suédoise (9 %) et Franc Suisse (9 %).

Du fait des évolutions de valorisation des portefeuilles détenus et de la cession partielle du portefeuille obligataire, l'exposition en actifs financiers se répartit, à fin d'année 2022, entre 60 % de foncières cotées et 40 % de produits de taux.

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 2022 est détaillée dans la partie « Situation patrimoniale à fin 2022 », présentée ci-après.

## SITUATION PATRIMONIALE À FIN 2022

### RÉPARTITION DES ACTIFS DU GROUPE

Compte-tenu des investissements immobiliers réalisés au cours de l'année 2022, de la variation sensible des valeurs des titres financiers ainsi que de la vente partielle d'une partie des actifs obligataires, la part de l'immobilier « physique » est de 68 % à fin d'année 2022, contre 60 % à fin 2021, tandis que la part de liquidités présentes dans le fonds s'élève à 15 %.

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

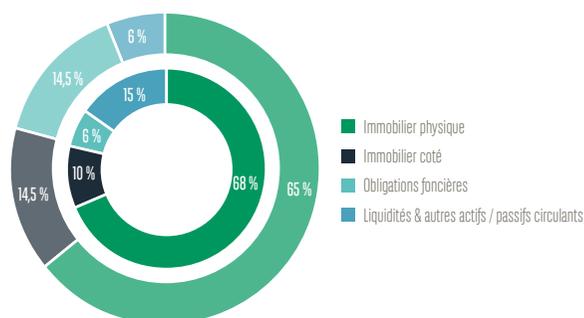
Composition de l'actif net total de BNP Paribas Diversipierre	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Immobilier physique net de dette	60 %	64 %	68 %
Immobilier coté	15 %	10 %	10 %
Obligations foncières <sup>6</sup>	15 %	7 %	6 %
Autres actifs financiers non immobiliers	0 %	0 %	0 %
Liquidités & Autres Actifs / Passifs circulants	10 %	19 %	15 %
<b>Actif net total de BNP Paribas Diversipierre (en €)</b>	<b>2 544 126 427</b>	<b>2 625 505 245</b>	<b>2 598 107 658</b>
Ratio immobilier réglementaire (défini par le L214-37 et L214-36 du COMOFI)	65,45 %	66,78 %	72,70 %
Ratio de liquidité réglementaire (défini par le L214-37 et R214-100 du COMOFI)	8,79 %	15,91 %	7,24 %

Source : BNP Paribas REIM France

Au 30 décembre 2022, suite aux investissements en immobilier ainsi qu'à l'évolution à la baisse des valeurs des titres financiers et à la vente partielle d'une partie des actifs obligataires, l'allocation financière de l'OPCI est éloignée de son allocation cible comme illustrée ci-contre. Un rééquilibrage de cette allocation est envisagé courant 2023 et dépendra de la stabilisation de l'environnement de taux.

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

Cercle extérieur : cible  
Cercle intérieur : 30/12/2022



Le graphique ci-dessus illustre l'allocation d'actifs de BNP Paribas Diversipierre au 30 décembre 2022, comparée à la cible d'allocation définie dans la stratégie de l'OPCI.

<sup>6</sup> 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 2022, le patrimoine immobilier physique de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est constitué de 36 actifs (dont 26 détenus à 100 %), à usage de bureaux, de commerces et d'hôtellerie, 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

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

Immeuble	Code postal	Adresse	Région	Usage	Surface à 100 % (m <sup>2</sup> )	% de détention
<b>France</b>						
Héron Parc	59650	Avenue de l'Avenir - Villeneuve d'Ascq	Hauts-de-France	Commerces/Bureaux	40 386	100 %
Visalto	75019	8, boulevard de l'Indochine - Paris	Île-de-France	Bureaux	7 653	100 %
Hoche	75008	Avenue Hoche - Paris	Île-de-France	Bureaux	2 917	100 %
Pantin les Grands Moulins	93500	9, rue du Débarcadère - Pantin	Île-de-France	Bureaux	21 059	48,2 %
Portefeuille PowerHouse <sup>7</sup>	France	Plusieurs localisations	France	Résidentiel	685 612	11,76 %
Le Magellan	75019	Rue de Cambrai - Paris	Île-de-France	Bureaux	6 321	100 %
12, rue Vivienne	75002	Rue Vivienne - Paris	Île-de-France	Bureaux/Résidentiel	3 297	100 %
Leroux	75116	Rue Leroux - Paris	Île-de-France	Résidence hôtelière	1 950	100 %
Arcueil le Visium	94110	22, rue Aristide Briand - Arcueil	Île-de-France	Bureaux	12 487	48,2 %
Châtillon le Carat	92230	20, rue André Gide - Châtillon	Île-de-France	Bureaux	11 032	48,2 %
Le Karré	69120	Rue Bataillon Carmagnole-Liberté Vaulx-en-Velin	Auvergne- Rhône-Alpes	Bureaux	10 131	100 %
Arcueil Axéo	94110	19, rue Aristide Briand - Arcueil	Île-de-France	Bureaux	9 203	48,2 %
Marseille le Sextant	13002	44, boulevard de Dunkerque - Marseille	Provence-Alpes- Côte d'Azur	Bureaux	9 226	48,2 %
Montrouge	92120	Rue Camille Pelletan - Montrouge	Île-de-France	École	3 200	100 %
Tribequa	33000	ZAC Saint Jean Belcier Îlot 8.3 - Bordeaux	Nouvelle-Aquitaine	Bureaux	10 500	100 %
51-53 bld Haussmann	75009	51-53, boulevard Haussmann - Paris	Île-de-France	Bureaux/Commerces	3 393	100 %
OREP#1 <sup>8</sup>	France	Plusieurs localisations	France	Mixte	35 726	9,26 %
HEKA	France	Plusieurs localisations	France	Santé	111 200	26 %
Club Med de La Rosière	73700	Route du Golf - Montvalezan	France	Hôtellerie	38 693	100 %
<b>Allemagne</b>						
Horizon	40476	Johannstrasse 1 - Düsseldorf	Allemagne	Bureaux	24 332	33,33 %
City East	81673	Berg-am-Laim-Strasse 125 - Munich	Allemagne	Hôtel	5 501	100 %
City South	81539	Raintaler Str.47 - Munich	Allemagne	Hôtel	4 510	100 %
Schwedler Carré	60314	Otto-Messmer-Strasse 1	Allemagne	Bureaux	8 483	100 %
Deichtor Office Center	20457	Oberbaumbrücke 1, Willy-Brandt-Strasse 1 - Hambourg	Allemagne	Bureaux	21 707	100 %
Primark	24103	Holstenstraße 37 - Kiel	Allemagne	Commerces	8 837	100 %
Haus Am Platz (ID Cologne A1)	51063	Am Kabellager, 5, 7, 9 - Cologne	Allemagne	Bureaux	21 222	44,6 %
Patiohaus (ID Cologne A2)	51063	Am Kabellager, 11, 13 - Cologne	Allemagne	Bureaux	13 312	44,6 %
Bergedorf	21035	Albert-Gebel-Str. 8-28 - Hambourg	Allemagne	Résidentiel	13 054	100 %
Moxy	22761	Kühnehöfe 8, Kühnehöfe 10 - Hambourg	Allemagne	Hôtellerie	9 475	100 %
<b>Irlande</b>						
The One	Dublin 2	Grand Canal Street - Dublin	Irlande	Bureaux	4 345	100 %
<b>Italie</b>						
Bodio Center	20158	Viale Luigi Bodio, 37 - Milan	Italie	Bureaux	54 172	100 %
QC Terme San Pellegrino	24016	Viale della Vittoria, 53 - San Pellegrino	Italie	Hôtellerie Spa	12 177	100 %
Vigasio	37068	Parco della Logistica Avanzata - Vigasio	Italie	Logistique	54 726	100 %
<b>Luxembourg</b>						
Grand Rue	1660	56 Grand Rue - Luxembourg	Benelux	Bureaux	5 326	100 %
<b>Belgique</b>						
The Hype	1000	Avenue Louise, 250-262 - Bruxelles	Benelux	Bureaux	9 956	100 %
<b>Portugal</b>						
Albufeira Shopping Center	8200	Albufeira - Faro	Portugal	Commerces	58 350	30 %
<b>Espagne</b>						
Tanger	08018	Carrer de Tànger, 66 - Barcelone	Espagne	Bureaux	7 211	100 %
<b>Autriche</b>						
Am Schönen Platz	1100	Laxenburger Str.151 - Vienne	Autriche	Résidentiel En construction		100 %

Source : BNP Paribas REIM France. N.B. Certains actifs ne sont pas détenus à 100 %.

Les surfaces indiquées ne tiennent pas compte de ce prorata de détention.

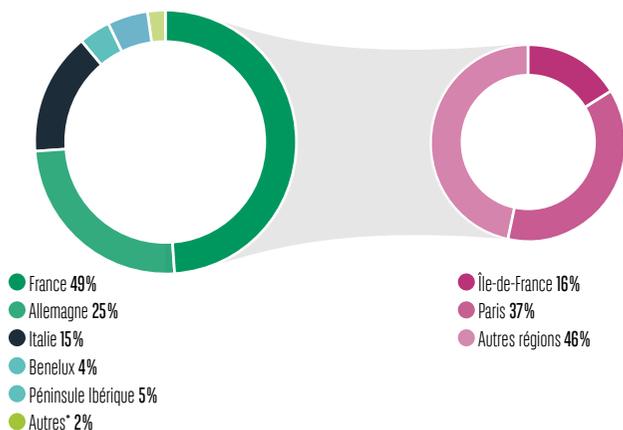
<sup>7</sup> et <sup>8</sup> PowerHouse et OREP#1 sont des participations non-contrôlées.



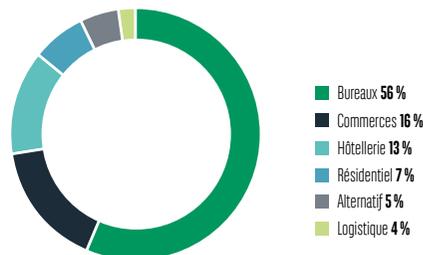
Les deux graphiques ci-après présentent la répartition du patrimoine<sup>9</sup> par :

- **Zone géographique** (calculs réalisés en valeur vénale hors droits au 31 décembre 2022) ;
- **Classes d'actifs immobiliers** (calculs réalisés en valeur vénale hors droits au 31 décembre 2022, sur la base de l'usage principal de chaque actif détenu).

### RÉPARTITION DE LA VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE AU 30/12/2022



### RÉPARTITION DE LA VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER PAR TYPOLOGIE AU 30/12/2022



Sur l'exercice 2022, l'OPCI a poursuivi son objectif de diversification du patrimoine, notamment du point de vue sectoriel, avec des premiers investissements sur les secteurs de logistique et de la santé et un renforcement du secteur hôtelier. Mécaniquement, suite aux mouvements réalisés en 2022, la part des actifs de bureaux représente désormais 56 % du patrimoine, contre 74 % un an plus tôt.

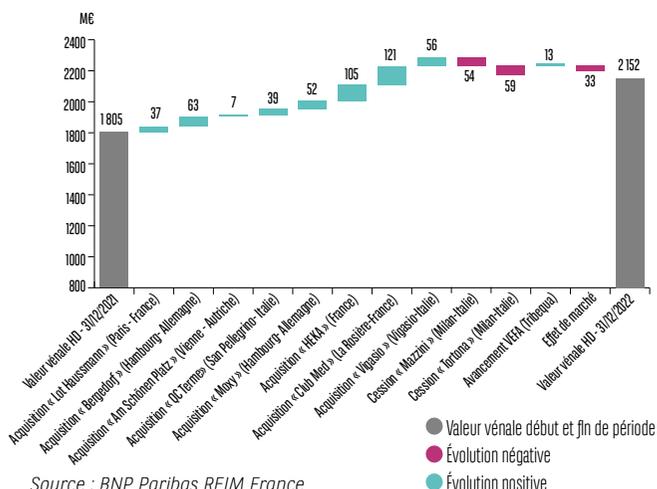
### DISPERSION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



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

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La valeur vénale du patrimoine immobilier direct (hors participations non-contrôlées) a progressé sur un an de 347 M€, passant de 1 805 M€<sup>10</sup> à 2 152 M€<sup>11</sup> hors droits au 31 décembre 2022.



Source : BNP Paribas REIM France

\*Autres : Irlande et Autriche

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Hors prise en compte de PowerHouse et OREP#1, s'agissant de participations non-contrôlées.

<sup>11</sup> Hors prise en compte de PowerHouse et OREP#1, s'agissant de participations non-contrôlées.

### PRINCIPALES VARIATIONS ET FACTEURS

- De l'impact des acquisitions, avancement des VEFA ainsi que des travaux de restructuration :
  - Acquisition du lot complémentaire sur « Haussmann » à Paris, en France (+37 M€ HD) ;
  - Acquisition de l'ensemble « Enjoy Bergedorf » à Hambourg, en Allemagne (+63 M€ HD) ;
  - Acquisition du projet « Am Schönen Platz » à Vienne, en Autriche (+7 M€ HD) ;
  - Acquisition de l'hôtel Spa « QC Terme » à San Pellegrino, en Italie (+39 M€ HD) ;
  - Acquisition de l'hôtel « Moxy » à Hambourg, en Allemagne (+52 M€ HD) ;
  - Acquisition du portefeuille « HEKA » en France (+105 M€ HD) ;
  - Acquisition du « Club Med » de La Rosière, en France (+121 M€ HD) ;
  - Acquisition de la plateforme « Vigasio » à Vigasio, en Italie (+56 M€ HD) ;
  - Cession de « Mazzini » à Milan, en Italie (-54 M€ HD) ;
  - Cession de « Tortona » à Milan, en Italie (-59 M€ HD) ;
  - Avancement de la construction de l'actif précédemment acquis en VEFA « Tribeca » à Bordeaux, en France (+13 M€ HD).
- De la progression de la baisse de valeur de 33 M€, à périmètre constant, due à la progression des loyers liée à l'indexation et à l'amélioration du taux d'occupation, compensée par les baisses de valeurs enregistrées au quatrième trimestre 2022.



## TAUX D'OCCUPATION ET PRINCIPALES ÉCHÉANCES LOCATIVES

### Taux d'occupation et durée résiduelle moyenne

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation financier de l'ensemble des actifs immobiliers de BNP Paribas Diversipierre est de **89,4 %**, contre 87,8 % un an plus tôt.

En excluant du calcul l'actif situé au « 51-53 boulevard Haussmann », Paris 9<sup>ème</sup>, vacant en raison d'une restructuration lourde en cours, le taux d'occupation financier des immeubles du patrimoine de BNP Paribas Diversipierre ressort à 95,1 %.

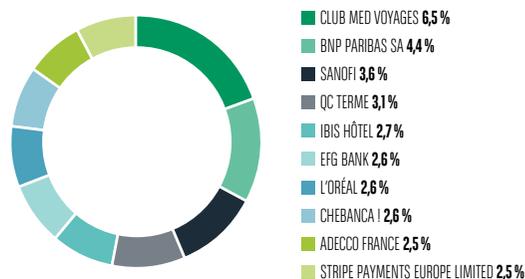
Au 31 décembre 2022, la vacance financière du portefeuille immobilier est principalement concentrée :

- Sur l'immeuble « 51-53 boulevard Haussmann », représentant 57 % de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « 4-6 Leroux » représentant 12 % de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « Tribeca » représentant 10 % de la vacance financière ;
- Sur l'ensemble « Bodio Center » représentant 9 % de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « Carat 2 » représentant 4 % de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « Deichtor Office Center » représentant 3 % de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « Visalto » représentant 2 % de la vacance financière ;
- Sur l'immeuble « Axéo » représentant 1 % de la vacance financière.

### Durée moyenne, principaux locataires et échéances

Au 31 décembre 2022, la durée moyenne résiduelle **ferme** des baux conclus par BNP Paribas Diversipierre sur son patrimoine s'élève à **6,7 années**<sup>12</sup>, contre 4,6 années un an plus tôt, pour une durée résiduelle moyenne totale de ces mêmes baux de 8,3 années.

Les 10 principaux locataires de BNP Paribas Diversipierre<sup>13</sup> sont représentés dans le graphique ci-dessous :

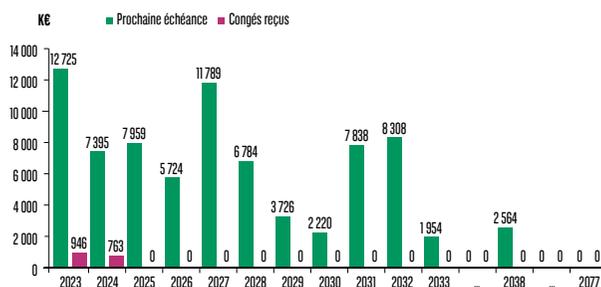


Les 10 locataires les plus importants représentent environ 33 % des loyers totaux du fonds, contre 35 % en fin d'année passée, tandis qu'aucun locataire ne représente plus de 6,5 % du total des loyers, illustrant la bonne dispersion des revenus locatifs des immeubles du portefeuille.

Le graphique ci-dessous présente la répartition des échéances des baux des locataires. Ces échéances reflètent les dates de sortie possible des locataires et non les dates de fin des baux<sup>14</sup>. Sont également présentés les congés reçus.

### RÉPARTITION DES ÉCHÉANCES LOCATIVES DES ACTIFS DÉTENUS PAR BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE

(en loyers contractuels exprimés en K€ HT HC)



Source : BNP Paribas REIM France

Les congés indiqués dans le graphique ci-dessus correspondent à des surfaces libérées par des locataires présents dans les actifs « Carat 2 » à Châtillon et « Magellan » à Paris. Ces congés restent toutefois limités à l'échelle du portefeuille, ne représentant que 1,8 % des loyers des baux au 31/12/2022.

## ACTIFS FINANCIERS

Au 31 décembre 2022, les actifs financiers de BNP Paribas Diversipierre représentaient 16 % de l'actif net (hors obligations considérées comme liquides et obligations souveraines), pour une valeur totale de 416,1 M€ (hors obligations souveraines uniquement). Cette allocation est composée pour 39,8 % par le portefeuille obligataire et 60,2 % par le portefeuille d'actions foncières.

État du patrimoine	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	367 958 960,34	273 333 237,07	250 486 638,16
Obligations foncières <sup>15</sup>	385 776 006,90	168 567 678,98	165 634 048,42
<b>Total</b>	<b>753 734 967,24</b>	<b>441 900 916,05</b>	<b>416 120 686,58</b>
Composition de l'actif net total de BNP Paribas Diversipierre	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Actions de sociétés à prépondérance immobilière négociées sur un marché réglementé	14,5 %	10,4 %	9,6 %
Obligations foncières <sup>16</sup>	14,1 %	7,1 %	6,4 %
<b>Soit en % de l'actif net total</b>	<b>28,6 %</b>	<b>17,5 %</b>	<b>16,0 %</b>

Source : BNP Paribas REIM France

<sup>12, 13</sup> À l'exclusion des participations non-contrôlées de Powerhouse et d'OREP#1.

<sup>14</sup> Des baux commerciaux composant la situation locative de l'OPCI sont actuellement expirés, en période de tacite reconduction. Afin de refléter correctement le risque de départ de ces locataires, qui peuvent délivrer congé à tout moment avec un préavis de 6 mois, il a été pris pour hypothèse une date de fin de bail à J+6 mois de la date du présent rapport, soit le 30 juin 2021. Ce calcul, volontairement conservateur, ne reflète pas l'appréciation du risque de départ desdits locataires par la société de gestion.

<sup>15</sup> Obligations incluant les obligations considérées comme liquides, soit les obligations dont la maturité est inférieure à 397 jours mais excluant les obligations souveraines.

<sup>16</sup> Ratio excluant les obligations considérées comme liquides ainsi que les obligations souveraines.

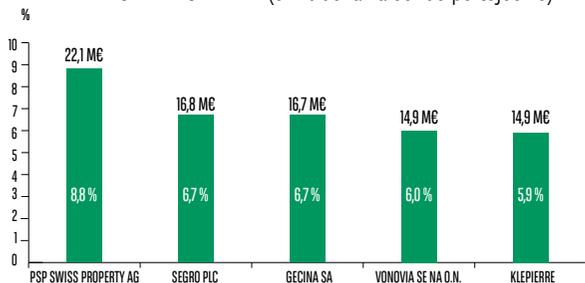
## ACTIONS DE SOCIÉTÉS FONCIÈRES COTÉES

La performance brute du portefeuille d'actions de foncières (constitué de 25 valeurs à fin 2022) détenues par l'OPCI sur l'année 2022 s'élève à -31,0 %.

Les titres retenus sont sélectionnés sur la base d'une analyse fondamentale des valeurs, des critères de liquidité (flottant suffisamment important) ainsi que d'une analyse des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) voir partie « Responsabilité Sociétale des Entreprises » du présent rapport.

Le graphique ci-dessous présente les 5 plus fortes pondérations sur les actions de sociétés foncières détenues dans l'actif net total du fonds au 31 décembre 2022.

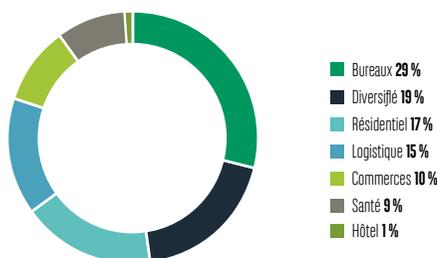
### TOP 5 DES FONCIÈRES COMPOSANT L'ALLOCATION «ACTIONS» DE BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (en % de la valeur du portefeuille)



Source : BNP Paribas REIM France

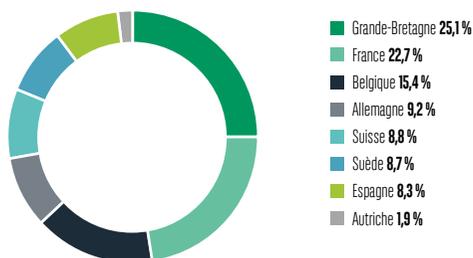
Le poids de ces 5 foncières par rapport à la valorisation globale du portefeuille est de 34 % au 31 décembre 2022, contre 31 % au 31 décembre 2021.

### RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE DE TITRES DE FONCIÈRES PAR TYPOLOGIE AU 30/12/2022



Source : BNP Paribas REIM France

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



Source : BNP Paribas REIM France

Par ailleurs, les foncières du Royaume-Uni sont les plus représentées au sein du portefeuille d'actions de foncières, avec une valorisation de près de 25 % de la valeur du portefeuille, tandis que les foncières françaises comptent désormais pour 23 %.

\* Comparaison entre les cours de bourse et la valorisation des patrimoines immobiliers avant prise en compte de l'endettement.

## COMMENTAIRE DE GESTION DES ACTIONS FONCIÈRES

« Le secteur immobilier coté européen a reculé de 37 % en 2022 (variation de l'indice de référence de votre OPCI, l'EPRA Europe net), sous-performant ainsi largement les indices actions généralistes européens (tels que le CAC 40 et l'Eurostoxx 50). Cette baisse, sans précédent depuis la crise financière de 2008, a ainsi effacé le rebond enregistré par le secteur depuis la crise sanitaire de mars 2020.

Le secteur des foncières cotées a cette fois été principalement pénalisé d'une part par la remontée brutale des taux d'intérêt lors de la première partie de l'année 2022 et le changement de politique des banques centrales, plus agressif avec des hausses de taux directeurs ; et d'autre part par l'incertitude sur l'évolution des valorisations des actifs immobiliers suite à cette même hausse des taux.

Les études statistiques ont ainsi montré une corrélation presque parfaite entre évolution des taux et évolution des cours de bourse des foncières en Europe en 2022, malgré des performances opérationnelles toujours de bon niveau, voire en progression pour les foncières de commerces notamment.

Cette variation de valeur importante en 2022 pour le marché des actions de foncières induit désormais une décote significative entre le cours de bourse de ces foncières et la valorisation des patrimoines immobiliers sous-jacents, de l'ordre de 25 %\* en moyenne, un niveau similaire à ceux expérimentés en 2008 et qui semble excessif au regard de la composition de ces patrimoines, des évolutions des valorisations des immeubles attendues en 2022 et 2023 et de la forte réduction des endettements des foncières entre 2008 et 2022.

D'un point de vue sectoriel, à l'image du marchés généralistes, les investisseurs ont privilégié les sous-segments les plus décotés comme le commerce (surtout les centres commerciaux), au détriment des segments ayant connu des niveaux de valorisations très élevés fin 2021, à l'image de la logistique. D'un point de vue géographique, certains marchés se sont montrés plus résilients, comme la Suisse, la France et l'Espagne. Les investisseurs s'étant détournés massivement de pays jugés plus à risque tels que la Suède.

Malgré une performance négative en 2022, le portefeuille détenu par BNP Paribas Diversipierre a surperformé son indice de référence, grâce notamment aux contributions suivantes :

- La surpondération de la France et de l'Espagne, au travers de titres comme Klépierre (centres commerciaux) et Gecina (bureaux) en France d'une part, Immobiliara Colonial (bureaux) et Merlin Properties (foncière diversifiée) en Espagne d'autre part ;
- La sous-pondération de la Suisse, la Suède, l'Allemagne et le Royaume-Uni, amplifiée par une sélection de titres au sein de ces pays avec des valeurs surpondérées comme PSP Swiss Property (bureaux) en Suisse, Hufvudstaden (foncière diversifiée) en Suède ou Grainger (résidentiel locatif), Unite Group (résidences étudiantes) et Land Securities (foncière diversifiée) au Royaume-Uni. A cela s'est ajouté une absence d'exposition à certains titres comme Balder (foncière diversifiée) en Suède, Tag (résidentiel locatif) ou Roundtown (foncière diversifiée) en Allemagne, ayant largement sous performé au sein de l'univers.

Tous ces éléments ont permis de contrebalancer la contreperformance de certains titres surpondérés comme Segro (logistique) au Royaume-Uni ou Castellum (foncière diversifiée) et Fabego (bureaux) en Suède. Il faut aussi noter l'impact défavorable de valeurs sous-pondérées ou non détenues en portefeuille comme Eurocommercial Properties (centres commerciaux) aux Pays-Bas, Befimmo (bureaux) en Belgique (société rachetée en début d'année par Brookfield) ou Deutsche Euroshop (centres commerciaux) en Allemagne (société rachetée par un consortium d'investisseurs en mai).



Par ailleurs, le score ESG du portefeuille est de 66,40/100 contre 58,97/100 pour son indice de référence. Nous rappelons également que nous collaborons avec les sociétés foncières en expliquant notre processus de notation, et nous nous assurons que ces entreprises ont ou mettent en œuvre une politique ESG engageante. »

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

## OBLIGATIONS FONCIÈRES

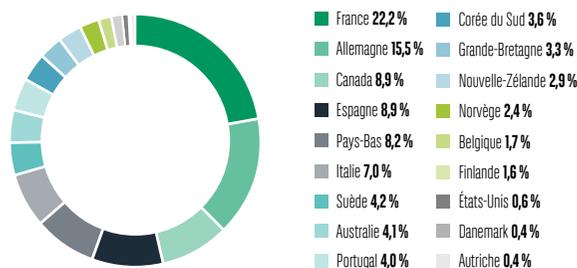
La performance brute du portefeuille d'obligations foncières (consitué de 109 valeurs à fin 2022) détenues par l'OPCI sur l'année 2022, s'élève à -8,4%. Par ailleurs, l'allocation est composée principalement d'obligations ayant des maturités supérieures à 3 ans.

Il est rappelé que tous les titres d'obligations foncières sont libellés en Euro, donc sans risque de change, et que l'univers d'investissement est celui de l'indice de référence du portefeuille obligataire : l'indice Bloomberg Barclays Euro Aggregate Securitized 500MM, qui inclut des obligations du secteur « securitized » (ou « collateralised ») à taux fixe et de qualité élevée « investment grade ».

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

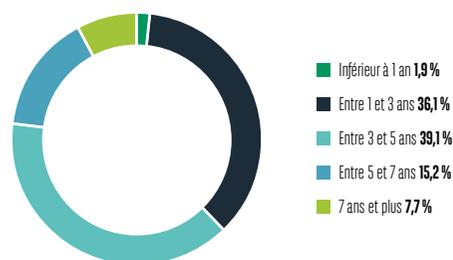
### VENTILATION DES OBLIGATIONS FONCIÈRES PAR PAYS

(en % de la valeur de la poche)



Source : BNP Paribas REIM France

### VENTILATION DES OBLIGATIONS FONCIÈRES PAR MATURITÉ AU 30/12/2022



Source : BNP Paribas REIM France

Les actifs financiers détenus par l'OPCI (actions de sociétés foncières ainsi que les obligations foncières) permettent de renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille, puisque 42 % des actifs financiers sélectionnés sont investis dans des pays européens où BNP Paribas Diversipierre ne détient pas d'actifs en direct.

Concernant le portefeuille de titres d'actions de foncières, les sociétés sélectionnées sont en majorité (71 % de la valeur du portefeuille) spécialisées dans d'autres classes d'actifs que le « bureau », typologie d'actif majoritaire dans le portefeuille immobilier de BNP Paribas Diversipierre, et notamment dans le secteur du résidentiel en Allemagne ou les actifs logistiques.

## COMMENTAIRE DE GESTION DES OBLIGATIONS FONCIÈRES

« L'année 2022 restera comme la fin d'une ère des taux nuls ou négatifs et du combat des grandes banques centrales contre une inflation plus élevée que prévue et amenée à le rester plus longtemps qu'initialement anticipé. Au cours de l'année, la Banque centrale européenne (BCE) a ainsi durci son discours, à l'instar de l'augmentation des taux de 50 points de bases (0,50 %) en juillet, qui avait été annoncée à 25 points de base un mois auparavant.

Les hausses ont par la suite atteint des niveaux historiques de 75 point de base en septembre et octobre et de 50 points de base en décembre, mettant ainsi fin à la période des taux nuls ou négatifs. À l'issue du Conseil des gouverneurs du 15 décembre, les taux d'intérêt des opérations principales de refinancement, de la facilité de prêt marginal et de la facilité de dépôt ont été portés à, respectivement, 2,50 %, 2,75 % et 2,00 %.

La remontée des taux directeurs et l'accélération de l'inflation (passée de 7,2 % en janvier à 10,7 % en octobre pour l'OCDE) ont entraîné de fortes tensions sur les obligations gouvernementales. Le rendement du Bund allemand à 10 ans a terminé au plus haut de l'année, s'inscrivant à 2,57 %, ce qui correspond à une hausse de 275 points de bases en douze mois. Le rendement de l'OAT français à 10 ans est quant à lui passé de 0,20 % à 3,11 % en 2022.

2022 a été une année record pour les nouvelles émissions d'obligations couvertes en Euro, avec un volume total de près de 200 milliards d'euros. Le changement de politique de la BCE a marqué un arrêt des achats de la banque centrale qui centralisait 40 à 50 % des émissions au début de 2022 à une moyenne de seulement 20 % au second semestre.

Afin d'atténuer l'effet des hausses des taux, deux actions principales ont été menées :

- La liquidation au cours des mois de février et mars de près de la moitié du portefeuille obligataire. Le produit de cette cession a été placée sur des comptes à termes offrant des rémunérations positives ;
- La réduction de la sensibilité aux variations des taux d'intérêt du portefeuille résiduel grâce à des instruments de couverture (futures).

En conséquence, le portefeuille a surperformé son indice de référence en 2022.

Par ailleurs, suite à la hausse des taux enregistrée en 2022 le rendement moyen du portefeuille d'obligations foncières détenues par l'OPCI est désormais de 3,2 %, contre un rendement proche de 0 % entre les années 2014 et 2020, permettant, à partir de 2023, une contribution plus importante à la performance globale du fonds.

Par ailleurs, le score ESG du portefeuille est de 64,4/100 contre 59,4/100 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 2022 s'élèvent à 288 191 831,63 € soit 11,09 % de l'actif net.

Liquidités de l'OPCI – En euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>Instruments financiers à caractère liquide</b>	<b>13 760 958,87</b>	<b>34 615 849,53</b>
Obligations souveraines ou de maturité < 397 jours	6 740 251,10	28 843 183,60
Instruments monétaires		
Bons du trésor		
OPCVM et FIA investis dans les 3 catégories précédentes	7 020 707,77	5 772 665,93
<b>Liquidités</b>	<b>274 430 872,76</b>	<b>188 967 693,44</b>
Dépôts à vue / avoirs bancaires	172 206 948,52	182 841 823,52
Dépôts à terme	100 000 000,00	
Créances locataires et autres créances d'exploitation	2 223 924,24	6 125 869,92
<b>Ratio de liquidité réglementaire (défini par le L214-37 et R214-100 du COMOFI)</b>	<b>7,24 %</b>	<b>8,79 %</b>

Source : BNP Paribas REIM France

## ENDETTEMENT ET LEVIERS

Le 31 octobre 2022, dans le cadre de l'acquisition du portefeuille de santé « HEKA », BNP Paribas Diversipierre a mis en place un nouveau financement bancaire hypothécaire, un portefeuille indirectement déteu à 26 %.

Ce nouveau financement, réalisé conjointement avec CACIB et BNP Paribas, possède les caractéristiques suivantes :

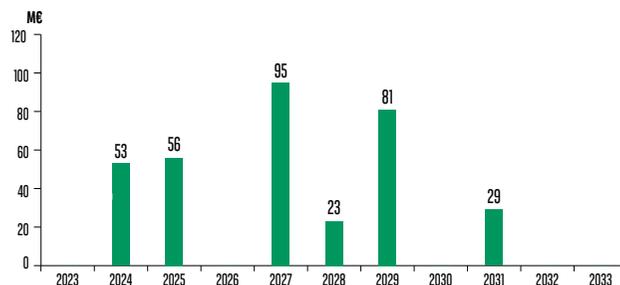
- Montant : 161,7 M€ soit un LTV de 40 % (à 100 %),
- Maturité de 5 ans,
- Remboursement intégralement à l'issue de la durée du prêt,
- Taux variable + couverture de taux de 3,45 %,
- Couverture souscrite contre le paiement d'une prime upfront équivalente à 4 % du montant du prêt.

Au 31 décembre 2022, le coût moyen des financements hypothécaires long terme ressort à 1,51 %, contre 1,24 % en 2021.

Au 31 décembre 2022, l'ensemble des financements hypothécaires long termes souscrits par l'OPCI ou ses filiales et participations sont à taux fixes ou couvertes.

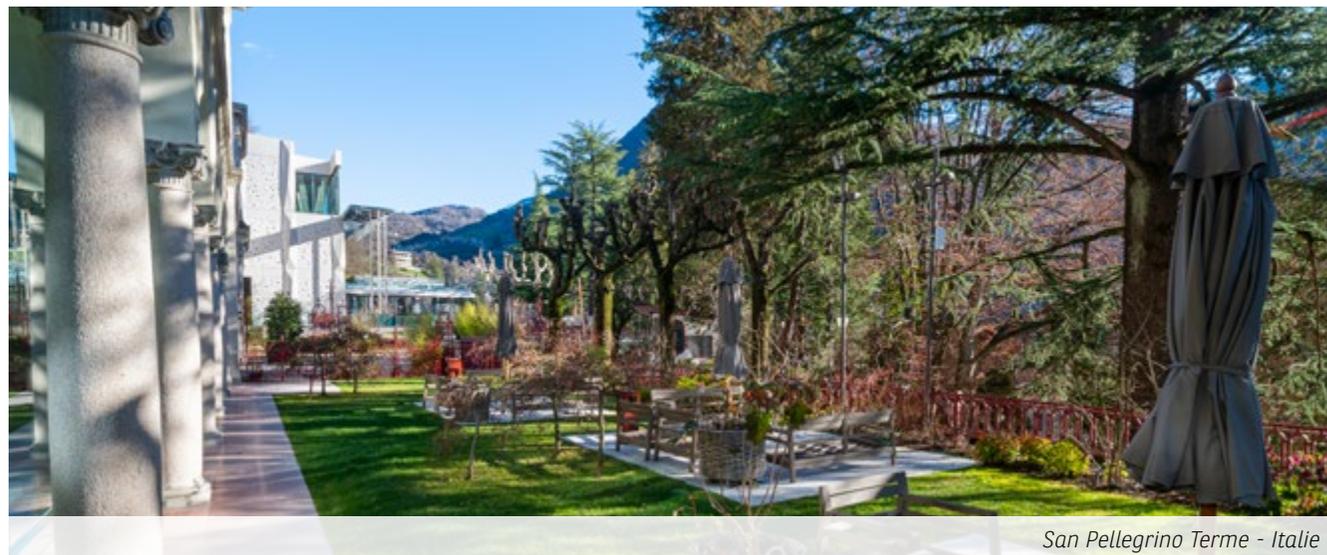
Les maturités des facilités sont présentées dans le graphique ci-dessous :

### ÉCHÉANCES DES PRÊTS



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 2022.



San Pellegrino Terme - Italie

En euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>Endettement total</b>	<b>453 463 426</b>	<b>345 055 555</b>
<b>Encours de dette bancaire long terme</b>	<b>336 463 426</b>	<b>294 979 374</b>
EPL	52 770 422	53 332 828
Horizon	21 747 176	21 748 061
DVP Heron	56 073 500	56 075 133
Diversipierre Munich Hotels	22 500 000	22 500 000
DVP Deichtor	80 750 000	80 750 000
DVP Hoche	31 507 192	31 507 192
ID Cologne A1	17 836 280	17 832 000
ID Cologne A2	11 236 856	11 234 160
HEKA	42 042 000	
<b>Encours de dette bancaire court terme</b>	<b>117 000 000</b>	<b>50 026 181</b>
BNP Paribas Diversipierre	117 000 000	50 026 181
<b>Nominal des instruments de couverture de taux</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Soit taux de couverture de la dette variable (%)		
<b>Valeur vénale des actifs immobiliers hors droits et frais<sup>1</sup></b>	<b>2 248 917 461</b>	<b>1 884 084 423</b>
Soit Ratio Loan-to-Value (y compris ICNE) <sup>2</sup> (%)	20,16 %	18,30 %
<b>Levier calculé suivant la méthode de l'engagement<sup>3</sup> (%)</b>	<b>117 %</b>	<b>114 %</b>
<b>Levier calculé suivant la méthode brute<sup>4</sup> (%)</b>	<b>105 %</b>	<b>102 %</b>

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

<sup>2</sup> Suite à une clarification de l'AMF sur la prise en compte des avances d'associés externes dans le ratio d'endettement, ceux-ci ont été exclus du calcul à partir de 2020.

<sup>3 et 4</sup> Tels que définis par la Directive 2011.61.U.E « AIFM », exprimés en pourcentage de l'actif net.

Source : BNP Paribas REIM France

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022, les niveaux de leviers AIFM de BNP Paribas Diversipierre s'élevaient respectivement à 105 % selon la méthode brute et à 117 % selon la méthode de l'engagement.

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

## RISQUE GLOBAL

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



# ASPECTS FINANCIERS

## VALEUR LIQUIDATIVE DE LA SPPICAV

La valeur liquidative de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre s'établit, au 30 décembre 2022, à 117,49 € par action.

Son évolution depuis le 31 décembre 2021 tient compte :

- De la variation de la valeur du patrimoine immobilier à périmètre constant,
- De la variation de valeur des actifs acquis en 2022 par rapport à leur prix d'acquisition,
- De la variation de valeur des produits financiers détenus

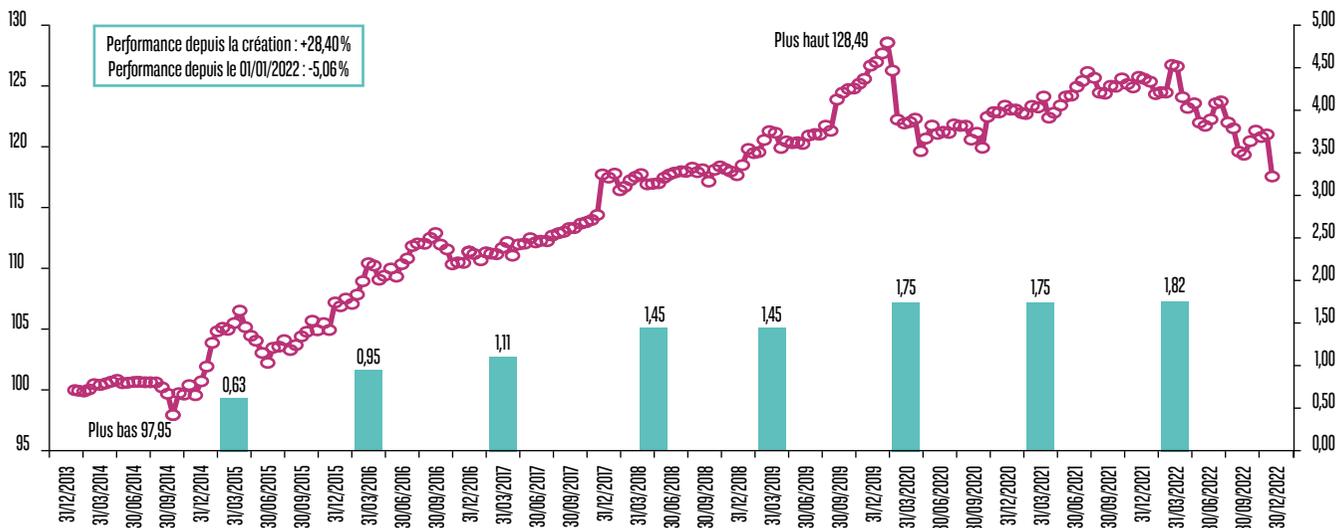
(essentiellement des actions de sociétés foncières cotées et des obligations foncières),

- Des revenus encaissés par la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre et ses filiales, du fait de ses investissements en actifs immobiliers et produits financiers,
- Des frais supportés par l'OPCI sur l'exercice.

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

### ÉVOLUTION DE LA VL HISTORIQUE

■ Distribution €/action    ○ Valeur Liquidative (VL) - BNP Paribas Diversipierre

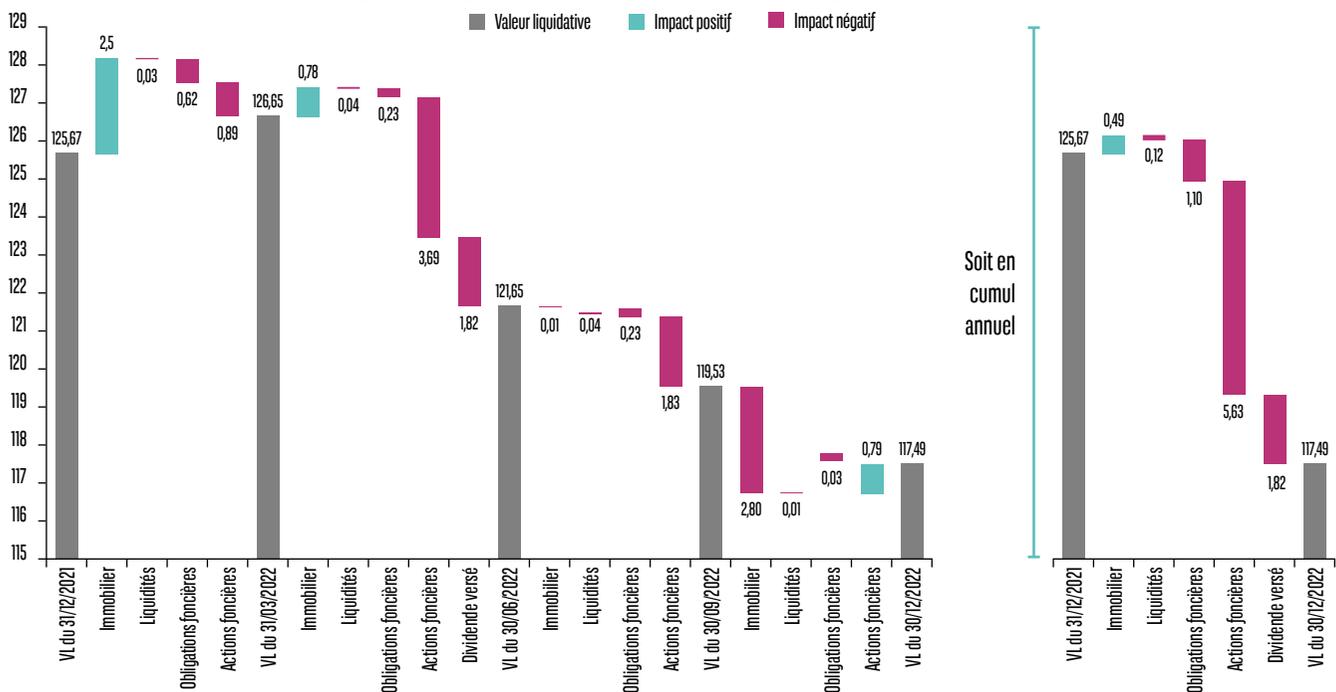


Source : BNP Paribas REIM France

BNP Paribas Diversipierre a distribué un dividende 2022 de 1,82 €/action en avril 2022 (conformément à la décision de l'assemblée générale du 28 avril 2022). La performance<sup>17</sup> de l'OPCI s'établit donc, dividende inclus, à -5,06 % sur l'exercice 2022 et à +28,40 % sur les 8 dernières années, soit depuis la création du véhicule.

### RATIONALISATION DE L'ÉVOLUTION DE LA VL ANNUELLE SUR L'ANNÉE 2022

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



<sup>17</sup> Performance = Valeur Liquidative Fin de période + Dividendes versés sur la période - 1

Valeur liquidative début de période



## FACTEURS EXPLICATIFS DE LA PERFORMANCE

- Le patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre a contribué positivement à la performance au cours de l'année 2022, et ce malgré l'impact des valorisations du portefeuille sur l'année. Le portefeuille a ainsi contribué à hauteur de +0,49 € par action.
- Les actions de foncières ont été les plus impactées par le contexte de remonté des taux et de crise géopolitique. Leur contribution est négative à -5,63 € par part.
- Les obligations de foncières ont-elles aussi été largement impactées par les taux. Cependant cet impact a été limité par les décisions de gestion (cession de près de 50 % du portefeuille au premier trimestre

et réduction de la sensibilité). Ainsi la contribution négative a été limitée à -1,10 € par part.

- Enfin, le versement du dividende survenu en avril 2022 (conformément à la décision de l'assemblée générale du 28 avril 2022) a contribué négativement à l'évolution faciale de la valeur liquidative de l'OPCI avec un impact de -1,82 € par action.

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

## FRAIS ET COMMISSIONS

Tableau des frais (montants en €)	31/12/2022	31/12/2021
Honoraires de dépositaire	668 612	571 761
Honoraires de valorisateur	197 174	179 834
Honoraires de gérance	29 101 799	27 438 970
<b>Total des frais récurrents</b>	<b>29 967 585</b>	<b>28 190 565</b>
% de l'actif net fin de période	1,15 %	1,11 %
Autres charges de structure	7 025 500	5 095 688
<b>Total des frais de structure</b>	<b>36 993 085</b>	<b>33 286 253</b>
% de l'actif net fin de période	1,42 %	1,31 %
<b>Total des frais immobiliers</b>	<b>11 692 138</b>	<b>14 188 480</b>
% de l'actif net fin de période	0,45 %	0,56 %
Commission d'investissement	5 035 850	2 033 399
% du prix des immeubles acquis*	1,03 %	1,38 %
Autres frais d'acquisition	14 289 313	1 114 398
<b>Total des frais d'acquisition</b>	<b>19 325 163</b>	<b>3 147 796</b>
% du prix hors droits des immeubles acquis	3,94 %	2,13 %
Commission d'arbitrage	1 246 759	376 622
% du prix des immeubles cédés*	1,00 %	0,97 %
Autres frais de cession	682 086	1 115 885
<b>Total des frais de cession</b>	<b>1 928 845</b>	<b>1 492 507</b>
% du prix hors droits des immeubles cédés	1,55 %	3,85 %
<b>Actif net</b>	<b>2 598 107 658</b>	<b>2 544 126 427</b>
Prix des immeubles acquis*	490 929 977	147 643 152
Prix des immeubles cédés*	124 675 908	38 778 088

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

Cet état fait apparaître (i) les frais d'acquisition directement supportés par la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre, ainsi que par ses sociétés filiales, le cas échéant au prorata de leur détention (48,2 % pour EPL, 50 % pour Concepto, 33,33 % pour Horizon, 11,76 % pour PowerHouse, 9,17 % pour OREP#1, 30 % pour FREYPROP, et 45 % pour ID Cologne A1/A2) (ii) les charges de structure et immobilières directement supportées par la SPPICAV BNP Paribas Diversipierre, ainsi que par ses sociétés filiales, excepté pour les participations non-contrôlées.



## PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ 2023

Après une année 2022 marquée par la baisse générale des marchés financiers et l'augmentation des taux, l'OPCI a pour objectif en 2023 de réallouer ses capitaux vers les classes d'actifs aujourd'hui sous représentées afin de retrouver d'ici la fin d'année une allocation financière proche de son allocation « cible ».

Votre OPCl devrait désormais bénéficier d'un environnement de taux lui permettant d'obtenir de meilleurs rendements des investissements immobiliers, mais aussi de ses liquidités (avec des rémunérations positives de ses placements, qui représentaient une charge financière jusqu'en 2022) et de ses actifs obligataires (avec un rendement moyen du portefeuille de 3,15 % à fin décembre 2022 contre -0,04 % un an plus tôt). Enfin les baisses sensibles enregistrées sur les actions de foncières en 2022 offrent aujourd'hui un point d'entrée considéré comme intéressant au regard de la décote du cours de bourse par rapport à l'ANR.

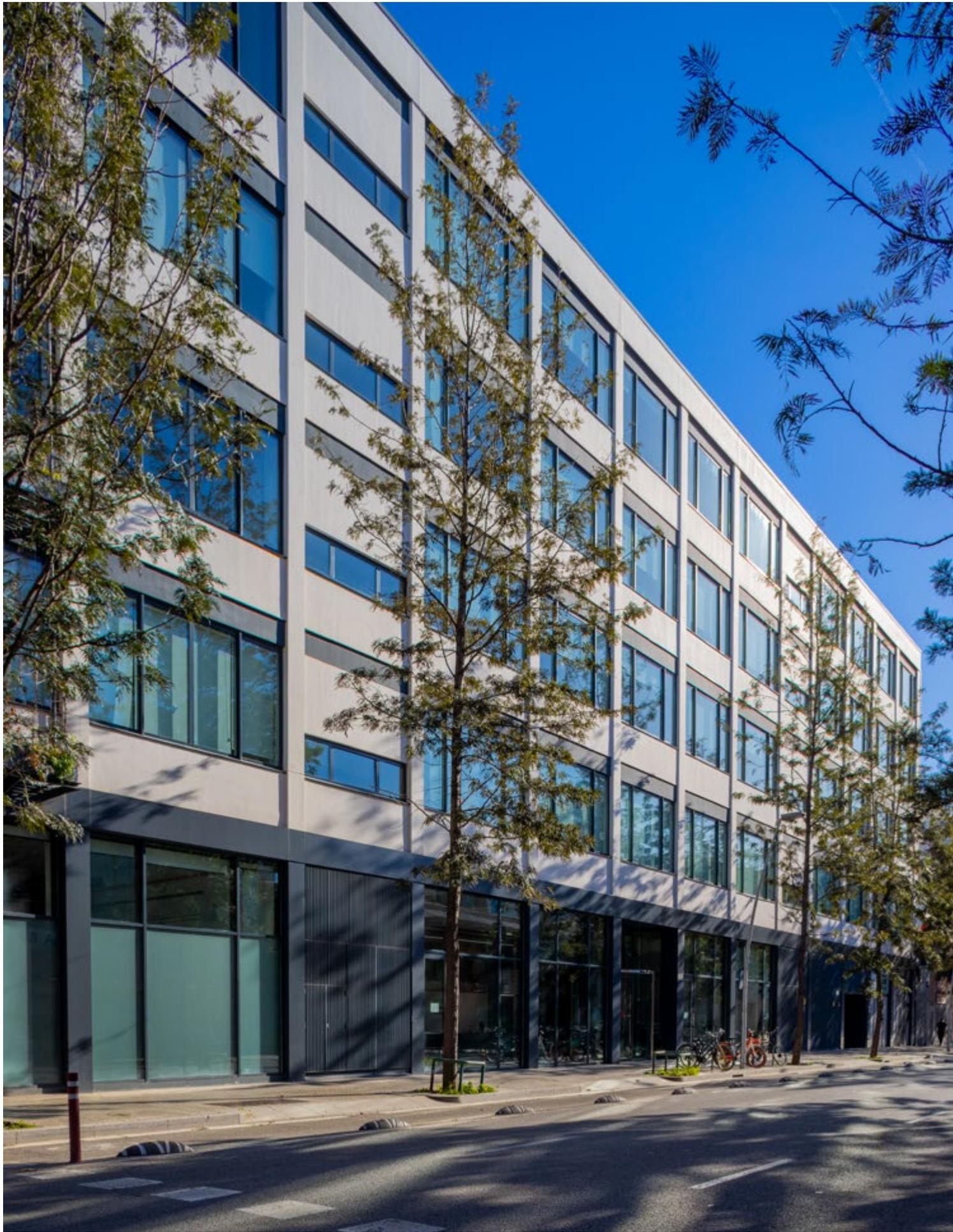
## ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS POST CLÔTURE

Le 13 janvier 2023, votre OPCl a finalisé la cession de l'actif situé 4-6, rue Leroux à Paris 16<sup>ème</sup>. Acquis en VEFA en 2016, cette immeuble avait été loué à l'opérateur Bridgestreet, qui a fait faillite en 2020 lors de la crise sanitaire.

Depuis le début de l'année 2023 et à la fin du mois de janvier, votre OPCl enregistre une performance de +1,16 %, notamment en raison d'une contribution positive importante des actions de foncières à la suite d'un rebond sur les marchés financiers en 2023.



*The Hype - Bruxelles - Belgique*



*Tanger - Barcelone - Espagne*



# LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

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

### L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

#### LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux property managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'inspection générale du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels** : le contrôle permanent est intégré dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches**, notamment entre l'engagement et le contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle**, comprenant le contrôle permanent (dit de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau) et le contrôle périodique (dit de 3<sup>ème</sup> niveau – inspection générale de BNP Paribas) ;
- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »)**, dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées a minima semestriellement.

Les membres du Directoire de REIM France, ainsi que les fonctions conformité, risque, juridique et contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI ;

- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).**

### LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

#### LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas ;
- D'alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de REIM France.

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

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

#### LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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



## ■ La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel :

Sous la responsabilité du responsable des risques (ou risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

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

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests sont réalisés à minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

**Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2022 de l'OPCI. En revanche, il est à signaler que le ratio réglementaire de détention de parts d'OPCI ou assimilés est dépassé depuis le début de l'année 2022. Ce bris de ratio a fait l'objet, dès sa détection par la société de gestion, d'une déclaration auprès de l'AMF, ainsi que d'un plan de remédiation reposant notamment sur la vente de deux actifs détenus via un fonds italien. Ces ventes sont bien intervenues au cours de l'exercice 2022, et la distribution des produits de cession correspondants, prévue courant février 2023, doit permettre, sous réserve de l'évolution des autres valeurs du patrimoine, de respecter de nouveau la limite réglementaire de ce ratio.**

## ■ 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 REIM France.

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

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de REIM France ;
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 REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

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

## LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

## LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2022, 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 et FIA par objet,
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

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

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

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2022 a représenté 19 118 167 € pour un effectif moyen de 211 ETP (dont 15 606 534 euros de part fixe et 3 511 633 euros de part variable).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 23 % de la masse salariale aux preneurs de risques (18 % de la rémunération fixe totale de la société et 47 % de la rémunération variable totale de la société).



# TABLEAU DES VERSEMENTS DE DIVIDENDES EFFECTUÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2022

En euros	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	Total
Dividende par action	-	1,82	-	-	1,82
Distribution totale avant régularisation	-	36 496 538,97	-	-	36 496 538,97
Distribution totale (incluant régularisation)	-	38 066 336,48	-	-	38 066 336,48

Le solde des dividendes 2021 pour un montant de 38 066 336,48 € (y compris les comptes de régularisation) a été distribué au deuxième trimestre 2022.

# TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En euros	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Situation financière en fin d'exercice</b>					
Capital social	2 455 544 639	2 408 148 386	2 176 821 674	1 900 178 864	1 318 657 118
Nombre d'actions émises	22 079 272	20 243 005	18 449 723	15 691 585	11 679 357
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
<b>Résultat global des opérations effectives</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	-	-	-	-	-
Résultat avant impôt, amortissement et provisions	30 781 393	63 579 408	29 174 536	35 161 990	20 415 819
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Résultat après impôt, amortissements et provisions	30 781 393	63 579 408	29 174 536	35 161 990	20 415 819
Montant des bénéfices distribués <sup>1</sup>	40 184 275	36 842 269	32 287 015	27 460 274	16 935 067
<b>Résultat des opérations réduit à une action</b>					
Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions	1,3941	3,1408	1,5813	2,2408	1,7480
Résultat après impôt, amortissements et provisions	1,3941	3,1408	1,5813	2,2408	1,7480
Dividendes versés par action	1,82	1,82	1,75	1,75	1,45
<b>Personnel</b>					
Nombre de salariés	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Y compris les acomptes et sous réserve de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos.

# LES COMPTES ANNUELS 2022

## BILAN ACTIF

En euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>Actifs à caractère immobilier<sup>1</sup></b>	<b>2 270 344 848,77</b>	<b>2 122 179 580,59</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <sup>2</sup>	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	2,92	3,06
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	601 813 552,49	556 135 886,11
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36-4	250 486 638,16	367 958 960,34
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36-5	358 022 988,96	358 355 220,75
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier <sup>3</sup>	1 082 737 316,83	839 729 510,33
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>272 658 348,59</b>	<b>391 548 672,83</b>
Dépôts	100 000 000,00	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	165 637 640,82	385 776 006,90
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIVG)	7 020 707,77	5 772 665,93
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
<b>Créances locataires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres Créances</b>	<b>2 840 709,58</b>	<b>6 125 869,92</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>172 098 497,88</b>	<b>182 841 823,52</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>2 740 658 055,41</b>	<b>2 702 695 946,86</b>

<sup>1</sup> 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).

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

<sup>3</sup> Comprend les avances en comptes courant et les dépôts et cautionnements versés.

## BILAN PASSIF

En euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>Capitaux propres (=actif net)</b>	<b>2 594 454 526,99</b>	<b>2 544 126 427,15</b>
Capital	2 455 544 639,14	2 408 148 386,39
Report des plus-values nettes <sup>1</sup>	54 689 789,07	32 360 212,31
Report des résultats nets antérieurs <sup>1</sup>	53 438 705,54	40 038 420,57
Résultat de l'exercice <sup>1</sup>	30 781 393,24	63 579 407,88
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>1</sup>	-	-
<b>Provisions</b>	<b>22 715 650,59</b>	<b>-</b>
<b>Instruments financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
<b>Dettes</b>	<b>123 487 877,83</b>	<b>158 569 519,71</b>
Dettes envers les établissements de crédit	117 008 272,33	50 080 205,72
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitations	6 479 605,50	108 489 313,99
<b>Total du passif</b>	<b>2 740 658 055,41</b>	<b>2 702 695 946,86</b>

<sup>1</sup> Y compris comptes de régularisation.



# COMPTE DE RÉSULTAT

En Euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	29 795 638,35	32 858 818,58
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	33 147 282,76	30 302 457,85
<b>Total I</b>	<b>62 942 921,11</b>	<b>63 161 276,43</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
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	-	-
<b>Total II</b>		
<b>Résultat de l'activité immobilière (I-II)</b>	<b>62 942 921,11</b>	<b>63 161 276,43</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 160 985,70	1 841 268,22
Autres produits financiers	249 026,06	479 268,35
<b>Total III</b>	<b>1 410 011,76</b>	<b>2 320 536,57</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-2 362 892,45	-2 113 508,41
<b>Total IV</b>	<b>-2 362 892,45</b>	<b>-2 113 508,41</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III-IV)</b>	<b>-952 880,69</b>	<b>207 028,16</b>
Autres produits (V)	1 179,95	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-21 881 691,26	-20 007 781,07
Autres charges (VII)		
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)</b>	<b>40 109 529,11</b>	<b>43 360 523,52</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	18 143 418,16	34 999 993,14
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	8 313 122,15	627 169,74
<b>Total VIII</b>	<b>26 456 540,31</b>	<b>35 627 162,88</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-23 256 186,69	-15 533 509,74
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-13 963 927,39	-2 793 637,45
<b>Total IX</b>	<b>-37 220 114,08</b>	<b>-18 327 147,19</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX)</b>	<b>-10 763 573,77</b>	<b>17 300 015,69</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)</b>	<b>29 345 955,34</b>	<b>60 660 539,21</b>
Comptes de régularisation (X)	1 435 437,90	2 918 868,67
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX+/-X)</b>	<b>30 781 393,24</b>	<b>63 579 407,88</b>



# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2022 a été marquée par le conflit militaire entre la Russie et l'Ukraine qui a débuté le 24 février 2022. Cet événement a déstabilisé les marchés mondiaux et en particulier ceux de l'énergie.

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

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 2022, le montant appelé s'élève à 18 244 216,83 € 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 17 janvier 2022, acquisition d'un actif résidentiel à Hambourg en Allemagne pour un volume de 62 500 000 € par une nouvelle société DVP GERMAN RESI Gmbh détenue à 100 % par DVP Germany Gmbh, elle-même détenue à 100 % par la SAS Diversipierre DVP1, elle-même détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre. L'actif a été financé par une souscription au capital DVP GERMANY de la SAS DVP1 à hauteur de 36 160 000 € et une souscription au capital de DVP GERMANY à DVP GERMAN RESI à hauteur de 35 970 000 €.

Le 31 janvier 2022, acquisition d'un hôtel à Hambourg en Allemagne pour un volume de 55 850 000 € par DVP GERMANY ASSET Gmbh détenue à 100 % par DVP Germany Gmbh, elle-même détenue à 100 % par la SAS Diversipierre DVP1, elle-même détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre. L'actif a été financé en partie par une souscription au capital DVP GERMANY de la SAS DVP1 à hauteur de 27 380 000 € et une souscription au capital de DVP GERMANY à DVP GERMAN RESI à hauteur de 37 380 000 €.

Le 15 avril 2022, cession de l'actif MAZZINI détenu par Concepto pour un montant de 114 139 434 €.

Une augmentation de capital de DVP EUROPEAN CHANNEL par compensation de compte courant est intervenue en date du 13 mai 2022 d'un montant de 58 424 010 €.

Une opération d'apport des titres de la Sàrl Grand Rue Property Investissement de BNP Paribas Diversipierre à la SAS DVP EUROPEAN CHANNEL est intervenue en date du 30 juin 2022.

## 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.

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.

Le 4 juillet 2022, acquisition du nouvel immeuble résidentiel à Vienne en Autriche, pour un prix de 20 000 000 €, dont 6 000 000 € ont été versés le 4 juillet 2022. Cette acquisition est un share-deal, une entité autrichienne Vanami Gmbh a été créée ainsi que la société détenant l'actif LAX151. Vanami Gmbh est détenue à 100 % par la SAS DVP EUROPEAN CHANNEL, elle-même détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

Deux augmentations de capital de PowerHouse sont intervenues, une en date de 21 juillet 2022 d'un montant 3 425 000 €, une seconde en date du 25 novembre 2022 de 4 680 800 €.

Le 3 août 2022, acquisition d'un actif en Italie à San Pellegrino pour un montant de 40 800 000 €, cet actif est détenu par Hydra Fund détenu à 100 % par BNP Paribas Diversipierre. Le 20 octobre 2022, acquisition du Club Med La Rosière pour un montant de 121 300 000 €, par la SAS DVP ALPAGES 1950 détenue à 100 % par BNP Paribas Diversipierre.

Le 16 novembre 2022, souscription au capital de la SAS HEKA MASTER HOLDO à hauteur de 26 % soit un montant total 47 799 620 € sur une valeur totale des titres de 183 865 000 €.

Le 29 décembre 2022, cession de l'actif de Tortona en Italie détenu par Concepto pour un montant de 133 320 000 €.

Le 31 décembre 2022, acquisition d'une plateforme de logistique en Italie pour un montant de 86 500 000 €, 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 31/12/2022

Le 13 janvier 2023, l'actif Leroux détenu par DVP1 et Magellan a été cédé pour un montant de 29 347 851,18 € pour DVP1 et 1 103 148,42 € pour LE MAGELLAN.

Création d'une nouvelle SPV en cours nommée DVP FR Logistiques qui aura pour vocation de détenir les futurs actifs logistiques de BNP Paribas Diversipierre en France, l'acquisition est prévue pour le premier trimestre 2023.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022.

Le total du bilan est de 2 740 658 055,41 €.

Le résultat est un bénéfice net comptable de 30 781 393,24 €.

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

## ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

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

La société de gestion évalue les actifs immobiliers, les immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement par la SPPICAV à chaque date d'établissement de la valeur liquidative. Cette évaluation



est réalisée à la valeur de marché. Ainsi, la société de gestion fixe à chaque valeur liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

La société de gestion s'appuie sur les travaux réalisés par deux évaluateurs immobiliers (dénommés A et B) mandatés pour le compte de la SPPICAV pour une durée renouvelable de 4 années et avec qui elle a fixé le cadre de leur mission au préalable.

La valeur des actifs immobiliers et des immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement est déterminée au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, l'un des évaluateurs établissant la valeur de l'actif (évaluateur A) et l'autre procédant à l'examen critique de cette valeur (évaluateur B).

Dans le cadre de sa mission, l'évaluateur A réalise pour chacun des actifs et selon une fréquence trimestrielle une expertise immobilière suivie de trois actualisations. L'année suivante, les évaluateurs A et B inversent leur rôle et ainsi de suite jusqu'à la quatrième année incluse. Les écarts entre la valeur des actifs immobiliers fixée par la société de gestion et celle déterminée trimestriellement par les deux évaluateurs sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.

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

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

Concernant les participations non contrôlées, la société de gestion utilise, pour la valorisation de ces participations, les éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée. Conformément à l'article 422-165 du RG AMF, les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées par la société de gestion.

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

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

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers et les titres de sociétés immobilières 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.
- Les parts ou actions d'OPCVM et d'OPCI sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.
- Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociés sur des marchés réglementés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la société de gestion (au cours de compensation).
- Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCVI, 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 exempté d'établissement de comptes consolidés, étant consolidée dans les comptes de BNP Paribas SA.



## 2. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

En euros	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>2 544 126 427,15</b>	<b>2 275 086 299,27</b>
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	283 747 526,45	247 496 516,58
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-44 485 635,14	-22 081 572,07
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-1 410 683,19	-3 474 346,20
Différences de change	-34 942,06	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-162 226 370,54	27 610 728,41
· Différence d'estimation exercice N	-67 530 181,30	94 696 189,24
· Différence d'estimation exercice N-1	-94 696 189,24	-67 085 460,83
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-16 541 414,54	-8 649 591,39
· Différence d'estimation exercice N	-19 817 975,83	-3 276 561,29
· Différence d'estimation exercice N-1	3 276 561,29	-5 740 105,03
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-38 066 336,48	-32 522 146,66
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	29 345 955,34	60 660 539,21
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
· sur résultat net <sup>1</sup>	-	-
· sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-	0,00
Autres éléments <sup>2</sup>	-	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>2 594 454 526,99</b>	<b>2 544 126 427,15</b>

<sup>1</sup> Versements au sens des articles L.214-51 et L.214-69.

<sup>2</sup> Néant.

## 3. COMPLÉMENTS D'INFORMATION

En devise Euro

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

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

Néant au 31 décembre 2022

#### 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 31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36-2	3,06	-	-	-0,14	2,92
Parts et actions des sociétés art. L.214-36-3	556 135 886,11	109 736 926,68	205 695 604,68	-50 281 011,62	601 813 552,49
<b>Total</b>	<b>556 135 889,17</b>	<b>109 736 926,68</b>	<b>205 695 604,68</b>	<b>-50 281 011,76</b>	<b>601 813 555,41</b>

Les parts et actions des sociétés ont été estimées en fonction de leur actif net réévalué au 31 décembre 2022.

Les parts et actions des sociétés ont été comptabilisé en frais exclus.

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

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Bureaux	338 095 213,71	422 459 536,07
Habitations	78 148 670,92	63 315 832,77
Commerces	60 855 508,95	70 360 520,34
Hôtellerie	56 929 867,47	-
EHPAD	45 068 643,77	-



### 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 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Actions négociées sur un marché réglementé	250 486 638,16	367 958 960,34
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	358 022 988,96	358 355 220,75
Avances en compte courant <sup>1</sup>	1 082 737 316,83	839 729 510,33
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
<b>Total</b>	<b>1 691 246 943,95</b>	<b>1 566 043 691,42</b>

<sup>1</sup> Y compris les intérêts courus sur comptes courants et les différences d'estimation.

Avances en compte courant	Montant <sup>1</sup>	Date d'échéance
<b>FILIALES</b>		
SAS DVP1	269 067 717,66	28/02/2024
SAS LE MAGELLAN	11 217 733,84	28/02/2024
DVP GERMANY GMBH	14 468 114,32	31/12/2027
DVP MUNICH HOTELS	27 741 532,39	31/12/2028
DVP GERMANY ASSETS SENIOR	43 466 572,50	31/12/2028
DVP GERMANY ASSETS JUNIOR	13 500 000,00	31/12/2028
DVP HERON	9 660 374,00	22/12/2026
HORIZON DEVELOPPEMENT	5 908 292,56	31/12/2027
GRAND RUE	16 785 972,40	30/06/2027
EPL	32 048 180,00	16/09/2098
HOLDCO POWERHOUSE	14 129 150,03	22/12/2029
DVP GREEN CLOVER Senior	28 700 000,00	21/03/2029
DVP GREEN CLOVER Junior	10 900 000,00	21/03/2029
DVP EUROPEAN CHANNEL	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	6 912 152,05	21/06/2032
DVP EUROPEAN CHANNEL GERMANY ASSET	27 377 500,00	21/06/2032
DVP EUROPEAN CHANNEL VIGASIO	60 750 000,00	14/12/2032
DVP EUROPEAN CHANNEL - CADUCEA HEKA	13 280 439,81	31/10/2023
DVP EUROPEAN CHANNEL - CAPREA HEKA	16 342 662,65	31/10/2023
DVP HAUSSMANN	165 751 529,56	27/11/2029
DVP DEICHTOR	56 050 000,00	10/12/2029
DVP ALPAGES 1950	66 268 964,00	10/10/2032
<b>Total</b>	<b>1 066 436 075,71</b>	

<sup>1</sup> 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 PARAGRAPHE 3.1. ET 3.2.)

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
<b>Autres actifs à caractère immobilier</b>			<b>1 082 737 316,83</b>	<b>41,73%</b>
AV CC SAS DVP1	269 067 717,66	EUR	269 067 717,66	
AV C/C LE MAGELLAN	11 217 733,84	EUR	11 217 733,84	
AV CC DVP1 GERMANY	14 468 114,32	EUR	14 468 114,32	
AV CC DVP MUNICH HOTELS	27 741 532,39	EUR	27 741 532,39	
AV C/C DVPG ASSETS SENIOR	43 466 572,50	EUR	43 466 572,50	
AV C/C DVPG ASSETS JUNIOR	13 500 000,00	EUR	13 500 000,00	
AV C/C SARL HÉRON PARC	9 660 374,00	EUR	9 660 374,00	
AV C/C HORIZON DEVELOPPEMENT	5 908 292,56	EUR	5 908 292,56	
AV C/C GRAND RUE	16 785 972,40	EUR	16 785 972,40	
AV C/C EPL	32 048 180,00	EUR	32 048 180,00	
AV C/C HOLDCO POWERHOUSE	14 129 150,03	EUR	14 129 150,03	
AV C/C DVP GREEN CLOVER Senior	28 700 000,00	EUR	28 700 000,00	
AV C/C DVP GREEN CLOVER Junior	10 900 000,00	EUR	10 900 000,00	
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL	19 736 022,90	EUR	19 736 022,90	
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	51 039 351,65	EUR	51 039 351,65	
AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	27 833 813,39	EUR	27 833 813,39	
AV DVP EUROPEAN CHANNEL GERMAN RESI	30 000 000,00	EUR	30 000 000,00	
AV DVP EUROPEAN CHANNEL TANGER	27 500 000,00	EUR	27 500 000,00	
AV DVP EUROPEAN CHANNEL VANAMI LAX 151	6 912 152,05	EUR	6 912 152,05	
AV DVP EUROPEAN CHANNEL GERMANY ASSET	27 377 500,00	EUR	27 377 500,00	
AV DVP EUROPEAN CHANNEL VIGASIO	60 750 000,00	EUR	60 750 000,00	
AV DVP EUROPEAN CHANNEL - CADUCEA HEKA	13 280 439,81	EUR	13 280 439,81	
AV DVP EUROPEAN CHANNEL - CAPREA HEKA	16 342 662,65	EUR	16 342 662,65	
AV DVP HAUSSMANN	165 751 529,56	EUR	165 751 529,56	
AV DVP DEICHTOR	56 050 000,00	EUR	56 050 000,00	
AV DVP ALPAGES 1950	66 268 964,00	EUR	66 268 964,00	
INTERETS AV CC SAS DVP1	1 914 683,10	EUR	1 914 683,10	
INTERETS AV C/C LE MAGELLAN	-2 229,92	EUR	-2 229,92	
INTERETS AV CC DVP1 GERMANY	822 898,73	EUR	822 898,73	
INTERETS AV CC DVP MUNICH HOTELS	282 705,45	EUR	282 705,45	
INTERETS AV C/C DVPG ASSETS SENIOR	438 156,23	EUR	438 156,23	
INTERETS AV C/C DVPG ASSETS JUNIOR	292 931,57	EUR	292 931,57	
INTERETS AV C/C SARL HÉRON PARC	97 397,82	EUR	97 397,82	
INTERETS AV C/C HORIZON DEVELOPPEMENT	59 568,24	EUR	59 568,24	
INTERETS AV C/C GRAND RUE	-0,25	EUR	-0,25	
INTERETS AV C/C EPL	727 010,65	EUR	727 010,65	
INTERETS AV C/C HOLDCO POWERHOUSE	774,20	EUR	774,20	
INTERETS AV C/C DVP GREEN CLOVER Senior	2 044,41	EUR	2 044,41	
INTERETS AV C/C DVP GREEN CLOVER Junior	414 856,91	EUR	414 856,91	
INTERETS AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL	0,00	EUR	0,00	
INTERETS AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL JUNIOR	873 689,40	EUR	873 689,40	
INTERETS AV C/C DVP EUROPEAN CHANNEL SENIOR	473 512,41	EUR	473 512,41	
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL GERMAN RESI	378 513,69	EUR	378 513,69	
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL TANGER	506 232,81	EUR	506 232,81	
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL VANAMI LAX 151	108 290,36	EUR	108 290,36	
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL GERMANY ASSET	409 543,07	EUR	409 543,07	
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL VIGASIO	238 869,02	EUR	238 869,02	
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL - CADUCEA HEKA	114 857,63	EUR	114 857,63	
INTERETS AV DVP EUROPEAN CHANNEL - CAPREA HEKA	141 341,64	EUR	141 341,64	
INTERETS AV C/C DVP HAUSSMANN	6 254 097,90	EUR	6 254 097,90	
INTERETS AV C/C DVP DEICHTOR	1 060 437,85	EUR	1 060 437,85	
INTERETS AV DVP ALPAGES 1950	691 058,20	EUR	691 058,20	



Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
<b>Actions négociées sur un marché réglementé art. L.214-36-4</b>			<b>250 486 638,16</b>	<b>9,65%</b>
UNITE GROUP PLC	935 041,00	GBP	9 590 164,10	-
COVIVIO SA	183 975,00	EUR	10 201 413,75	-
Big Yellow Group PLC	323 591,00	GBP	4 183 250,23	-
VONOVIA SE NA O.N.	678 067,00	EUR	14 931 035,34	-
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	1 720 021,00	EUR	10 337 326,21	-
KLEPIERRE	691 763,00	EUR	14 893 657,39	-
COFINIMMO	143 589,00	EUR	12 018 399,30	-
SHURGARD SELF STORAGE SA	121 205,00	EUR	5 193 634,25	-
Hufvudstaden AB	677 280,00	SEK	9 032 227,15	-
UNIBAIL RODAMCO SE	212 552,00	EUR	10 336 403,76	-
GREAT PORTLAND EST	1 603 642,00	GBP	8 946 777,01	-
Fabege AB	631 981,00	SEK	5 040 958,13	-
LEG IMMOBILIEN AG	132 330,00	EUR	8 053 603,80	-
PSP Swiss Property AG	201 340,00	CHF	22 123 034,08	-
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	1 186 304,00	EUR	10 409 817,60	-
AEDIFICA SA	138 266,00	EUR	10 480 562,80	-
LAND SECURITIES GROUP PLC	1 867 250,00	GBP	13 077 589,74	-
GECINA SA	176 037,00	EUR	16 749 920,55	-
Castellum AB	340 907,00	SEK	3 870 372,41	-
Warehouses De Pauw CVA	405 649,00	EUR	10 830 828,30	-
GRAINGER	3 589 442,00	GBP	10 194 864,85	-
CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	164 539,00	EUR	4 664 680,65	-
Segro PLC	1 950 210,00	GBP	16 784 224,92	-
ICADE	116 098,00	EUR	4 671 783,52	-
Pandox AB	369 730,00	SEK	3 870 108,32	-
<b>Organismes de placement collectif immobilier et organismes équivalents art. L214-36-5</b>			<b>358 022 988,96</b>	<b>13,80%</b>
PHOENIX	2 344,00	EUR	250 334 001,11	-
HYDRA	408,00	EUR	41 650 165,35	-
CONCEPTO	24 218,00	EUR	66 038 822,50	-
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			<b>272 658 348,59</b>	<b>10,51%</b>
<b>Dépôts</b>			<b>100 000 000,00</b>	<b>3,85%</b>
CAT 90J CAPTIO PREFERENTIEL 5ANS		EUR	20 000 000,00	-
CAT 32J CAPTIO PREFERENTIEL 5ANS		EUR	20 000 000,00	-
CAT2 90J CAPTIO PREFERENTIEL 5ANS		EUR	20 000 000,00	-
CAT90J2 CAPTIO PREFERENTIEL 5ANS		EUR	20 000 000,00	-
CAT 2 D CAPTIO PREFERENTIEL 5ANS		EUR	20 000 000,00	-
<b>Actions et valeurs assimilées</b>				
Néant	-	-	-	0,00%
<b>Obligations et valeurs assimilées</b>			<b>165 637 640,82</b>	<b>6,38%</b>
Credit Agricole Italia SpA 0.125% 15/03/2033	2 900 000,00	EUR	1 998 718,14	-
Credit Agricole Italia SpA 0.375% 20/01/2032	6 600 000,00	EUR	4 900 333,64	-
Berlin Hyp AG 0.01% 24/08/2026	1 026 000,00	EUR	913 894,46	-
BANCO SANTANDER S.A. OBL1,125%14-271124 CEDULAS	100 000,00	EUR	95 889,71	-
BCO SANTANDER CENTRAL HISPANO OBL4,625%07-040527 CEDULAS	700 000,00	EUR	754 596,07	-
BANCO SANTANDER TOTTA S.A. OBL0,875%17-250424	5 900 000,00	EUR	5 744 636,03	-
BANCO SANTANDER TOTTA S.A. OBL1,25%17-260927	1 000 000,00	EUR	910 718,61	-
Westpac Banking Corp 0.01% 22/09/2028	2 000 000,00	EUR	1 629 354,24	-
WESTPAC BANKING CORP 1.079% 05/04/2027	620 000,00	EUR	564 640,95	-
Westpac Banking Corp 3.106% 23/11/2027	600 000,00	EUR	588 875,24	-
CAJA RURAL NAVARRA S.COOPCRD.OBL0,875%1	4 600 000,00	EUR	4 353 336,66	-
AXA Home Loan SFH SA 0.01 16/10/2029	4 500 000,00	EUR	3 603 198,70	-
Korea Housing Finance Corp 0.01% 29/06/2026	3 903 000,00	EUR	3 439 872,69	-
Korea Housing Finance Corp 1.963% 19/07/2026	900 000,00	EUR	855 960,85	-
Yorkshire Building Society 0.01% 16/11/2028	1 700 000,00	EUR	1 384 823,96	-



Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
YORKSHIRE BUI 0.125% 08/05/2024	350 000,00	EUR	335 031,08	-
STADSHYPOTEK AB 0.375% 13/03/2026	7 600 000,00	EUR	6 951 798,08	-
Vonovia SE 1.375% 28/01/2026	200 000,00	EUR	183 356,05	-
VONOVIA SE NA O.N. 4.75% 23/05/2027	200 000,00	EUR	198 355,07	-
Arkea Home Loans SFH SA 2.75% 22/12/2026	500 000,00	EUR	489 176,44	-
Bank of Nova Scotia/The 0.01 14/01/2027	1 479 000,00	EUR	1 288 319,45	-
Bank of Nova Scotia/The 3.05% 31/10/2024	1 300 000,00	EUR	1 296 660,07	-
Australia & New Zealand Banking Group Ltd 3.205% 15/11/2024	600 000,00	EUR	599 134,19	-
Vesteda Finance BV 0.75% 18/10/2031	1 600 000,00	EUR	1 159 040,88	-
Federation des Caisses Desjardins du Quebec 0.25% 08/02/2027	700 000,00	EUR	617 336,81	-
Federation des Caisses Desjardins du Quebec 2% 31/08/2026	710 000,00	EUR	679 626,01	-
Heimstaden Bostad Treasury BV 0.625% 24/07/2025	1 430 000,00	EUR	1 213 940,91	-
UniCredit Bank Austria AG 1.500% 24/05/2028	300 000,00	EUR	275 559,99	-
UniCredit Bank Austria AG 2.375% 20/09/2027	400 000,00	EUR	385 652,82	-
ROYAL BK CDA 0,625%18-100925	2 000 000,00	EUR	1 862 204,11	-
NATIONAL AUS BK 0,7519-300126	2 500 000,00	EUR	2 319 160,27	-
Nationale-Nederlanden Bank NV/The Netherlands 0.01% 8/7/2030	2 800 000,00	EUR	2 189 414,58	-
Canadian Imperial Bank of Commerce 0.01% 07/10/2026	1 000 000,00	EUR	880 053,29	-
UniCredit Bank AG 0.01% 15/09/2028	2 185 000,00	EUR	1 821 041,25	-
UNICREDIT BANK 0,62518-1125	4 000 000,00	EUR	3 713 899,73	-
UniCredit Bank AG 2.625% 27/04/2028	400 000,00	EUR	391 269,64	-
Toronto-Dominion Bank, 0.1% 19/07/2027	1 700 000,00	EUR	1 464 381,89	-
Toronto-Dominion Bank/The 0.864% 24/03/2027	630 000,00	EUR	570 369,84	-
Toronto-Dominion Bank/The 1.707% 28/07/2025	800 000,00	EUR	771 809,95	-
Toronto-Dominion Bank/The 3.25% 27/04/2026	1 066 000,00	EUR	1 064 610,70	-
LEG Immobilien SE 0.375% 17/01/2026	700 000,00	EUR	615 058,93	-
Bank of New Zealand 0.01% 15/06/2028	1 400 000,00	EUR	1 155 537,95	-
Bank of New Zealand 2.552% 29/06/2027	900 000,00	EUR	872 878,24	-
Commonwealth Bank of Australia 0.125% 15/10/2029	600 000,00	EUR	477 626,22	-
Commonwealth Bank of Australia 3.246% 24/10/2025	600 000,00	EUR	599 349,76	-
National Bank of Canada 0.01% 29/09/2026	1 400 000,00	EUR	1 234 724,04	-
DZ HYP AG 0.01% 27/10/2028	3 588 000,00	EUR	2 980 902,54	-
DZ HYP AG 0.01% 26/10/2026	1 900 000,00	EUR	1 681 173,36	-
Prologis Euro Finance LLC 0% 08/02/2024	1 055 000,00	EUR	1 053 918,04	-
OP Mortgage Bank 0.625% 01/09/2025	1 800 000,00	EUR	1 682 011,25	-
Aegon Bank NV 0.01% 16/11/2025	2 000 000,00	EUR	1 817 344,66	-
Caja Rural de Navarra SCC 0.750% 16/02/2029	1 300 000,00	EUR	1 113 755,23	-
Mediobanca Banca di Credito Finanziario SpA 2.375% 30/06/2027	900 000,00	EUR	865 077,90	-
Royal Bank of Canada 0.625% 23/03/2026	600 000,00	EUR	551 893,81	-
Royal Bank of Canada 2.375% 13/09/2027	600 000,00	EUR	576 628,52	-
Santander UK PLC 1.125% 12/03/2027	2 420 000,00	EUR	2 220 836,65	-
ASB Finance Ltd/London 0.25% 21/05/2031	1 300 000,00	EUR	995 220,52	-
ASB Finance Ltd/London 0.75% 09/10/2025	600 000,00	EUR	558 039,29	-
Cie de Financement Foncier SA 0.01% 10/11/2027	1 400 000,00	EUR	1 192 203,95	-
FIN FONCIER 0,75%18-290526	2 500 000,00	EUR	2 305 170,89	-
Credit Mutuel Home Loan SFH SA 0.01% 20/07/2028	1 400 000,00	EUR	1 164 960,90	-
Kookmin Bank 0.048% 19/10/2026	979 000,00	EUR	857 384,70	-
Kookmin Bank 2.375% 27/01/2026	900 000,00	EUR	879 347,59	-
Bank of Montreal 0.125% 26/01/2027	1 300 000,00	EUR	1 138 961,70	-
Landesbank Baden-Wuerttemberg 0.01% 17/06/2026	3 613 000,00	EUR	3 237 334,61	-
Sparebanken Soer Boligkreditt AS 3.125% 14/11/2025	284 000,00	EUR	282 986,00	-
Societe Generale SFH SA 0.5 % 28/1/2026	3 700 000,00	EUR	3 413 865,82	-
STE GAL SFH 0,7519-290127	1 200 000,00	EUR	1 091 032,27	-
Societe Generale SFH SA 0.01% 02/12/2026	1 400 000,00	EUR	1 232 907,28	-
Societe Generale SFH SA 1.375% 05/05/2028	600 000,00	EUR	548 441,26	-
Societe Generale SFH SA 3% 28/10/2025	1 300 000,00	EUR	1 295 947,21	-
Cie de Financement Foncier SA 0.05 % 16/04/2024	1 100 000,00	EUR	1 056 423,27	-
Cie de Financement Foncier SA 0.01% 15/07/2026	1 300 000,00	EUR	1 157 748,12	-



Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
Cie de Financement Foncier SA 3.125% 18/05/2027	500 000,00	EUR	496 698,56	-
ING BELGIUM 18-300525	900 000,00	EUR	846 853,77	-
BANKINTER 1,25%18-070228	1 500 000,00	EUR	1 358 959,32	-
BANKINTER S.A. OBL1%15-05025 CED	1 500 000,00	EUR	1 435 149,45	-
Bankinter SA 3.05% 29/05/2028	600 000,00	EUR	585 160,52	-
COMMERZBANK 0,62518-0525	3 554 000,00	EUR	3 349 497,97	-
ING-DiBa AG 0.01% 07/10/2028	1 800 000,00	EUR	1 498 667,92	-
CAIXABANK S.A. OBL0,625%15-270325 CED	1 900 000,00	EUR	1 792 802,52	-
ICADE 1.00% 19/01/2030	2 000 000,00	EUR	1 488 913,70	-
DNB Boligkredditt AS 0.01% 10/08/27	2 900 000,00	EUR	2 476 521,74	-
NIBC Bank NV 1.875% 16/06/2027	900 000,00	EUR	854 354,34	-
CREDIT AGRICOLE HOME LOAN 0.125% 16/12/2024	1 900 000,00	EUR	1 785 831,60	-
Westpac Securities NZ Ltd/London 0.01% 08/06/2028	1 400 000,00	EUR	1 153 385,01	-
Westpac Securities NZ Ltd/London 1.777% 14/01/2026	1 700 000,00	EUR	1 624 885,71	-
Muenchener Hypothekenbank eG 3.00% 04/08/2027	600 000,00	EUR	596 035,81	-
HESLAN 0 07/03/2024	1 700 000,00	EUR	1 619 573,00	-
LBK HESSEN-THUERING 0,518-25	2 200 000,00	EUR	2 046 451,15	-
INGBKO.75%18FEB29	1 800 000,00	EUR	1 563 018,66	-
ING Bank NV 0.500% 17/02/2027	1 300 000,00	EUR	1 168 084,01	-
ING Bank NV 2.75% 21/11/2025	600 000,00	EUR	592 595,42	-
Jyske Realkredit A/S 0.01% 1/10/2027	800 000,00	EUR	684 259,62	-
La Banque Postale Home Loan SFH SA 0.01% 22/10/2029	3 000 000,00	EUR	2 404 258,36	-
LBP HL SFH 0,519-300126	2 000 000,00	EUR	1 843 765,48	-
Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj 2.625% 01/12/2025	900 000,00	EUR	885 491,51	-
Commerzbank AG 2.75% 08/12/2025	900 000,00	EUR	888 082,40	-
BNP PAR. FORT. 0,625%18-041025	2 100 000,00	EUR	1 954 415,34	-
ABN AMRO BANK N.V. OBL0,875%16-140126	3 200 000,00	EUR	3 008 186,74	-
INTESA SANPAOLO 1,125%18-0725	2 200 000,00	EUR	2 090 309,21	-
INTESA SANPAOLO SPA OBL3,25%14-100226	1 700 000,00	EUR	1 738 553,21	-
RBC 0,2519-290124 EMTN	800 000,00	EUR	776 595,62	-
FINANCEMENT FONCIER (CIE DE) OBL0,5%16-040924 EMTN	1 000 000,00	EUR	955 982,74	-
IBERCAJA BANCO 0,25%16-181023	3 300 000,00	EUR	3 226 818,21	-
BPCE SFH OBL0,375%17-210224 EMTN	5 300 000,00	EUR	5 149 829,95	-
BPCE SFH 0,75%18-020926 EMTN	1 500 000,00	EUR	1 404 864,45	-
DNB BOLIGKREDIT 0,625%18-0625	1 265 000,00	EUR	1 189 001,23	-
BQUE POSTALE HOME LOAN SFH(LA)OBL2,375%14-150124 EMTN	2 700 000,00	EUR	2 737 041,04	-
<b>Organisme de placement collectif à capital variable</b>			<b>7 020 707,77</b>	
BNP PARIBAS MOIS ISR I	308,48	EUR	7 020 707,77	0,27%
<b>Opérations temporaires de titres</b>				
A l'actif :				0,00%
Néant	-	-	-	0,00%
Au passif :				0,00%
Néant	-	-	-	0,00%
<b>Contrats financiers</b>				
A l'actif :				0,00%
Néant	-	-	-	0,00%
Au passif :				0,00%
EMPRUNT BPSS 31.07.2020	-117 000 000,00	EUR	-116 991 727,67	-4,51%
<b>Total de l'inventaire des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			<b>1 963 905 292,54</b>	<b>75,70%</b>
<i>Rappel de l'actif net</i>			2 594 454 526,99	



### 3.4. DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Créances locataires : néant au 31 décembre 2022

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	870 523,80	5 613 008,17
Etat et autres collectivités	-	-
Autres débiteurs - Souscriptions pré-réglées	617 348,19	1 229,46
Charges constatées d'avance	306 191,39	511 632,29
Deposit euros	1 046 646,20	-
<b>Total</b>	<b>2 840 709,58</b>	<b>6 125 869,92</b>

### 3.5. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2022, le nombre d'actions en circulation est de 22 079 271,730.

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>1</sup>	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	2 203 854,814	270 885 552,07	12 861 974,38
Rachats réalisés	367 587,973	44 485 635,14	-
<b>Montants nets</b>	<b>1 836 266,841</b>	<b>226 399 916,93</b>	<b>12 861 974,38</b>

<sup>1</sup> Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	2 578 094 040,82	2 351 694 123,89	226 399 916,93
Capital souscrit non appelé	-	-	-
<b>Capital souscrit</b>	<b>2 578 094 040,82</b>	<b>2 351 694 123,89</b>	<b>226 399 916,93</b>

Pourcentage de libération du capital souscrit : 100,00 %

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Capital	2 455 544 639,14	2 408 148 386,39
Report des plus-values nettes	50 141 403,26	29 481 071,36
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	4 548 385,81	2 879 140,95
Report des résultats nets antérieurs	48 994 368,60	36 496 538,97
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	4 444 336,94	3 541 881,60
Résultat de l'exercice	29 345 955,34	60 660 539,21
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	1 435 437,90	2 918 868,67
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
<b>Total des capitaux propres (actif net)</b>	<b>2 594 454 526,99</b>	<b>2 544 126 427,15</b>

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

	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018
Actif net	2 594 454 526,99	2 544 126 427,15	2 275 086 299,27	1 986 472 465,22	1 373 649 758,70
Nombre de parts en circulation	22 079 271,730	20 243 004,889	18 449 723,010	15 691 585,253	11 679 356,853
Valeur liquidative unitaire	117,50	125,68	123,31	126,59	117,61
Distribution unitaire sur plus et moins values nettes <sup>1</sup>	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat <sup>1</sup>	1,82	1,82	1,75	1,75	1,45
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Y compris les acomptes.



### 3.7. DETTES

#### Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Emprunts	117 000 000,00	50 000 000,00
Concours bancaires courants	-	-
Frais financiers à payer	8 272,33	80 205,72
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>117 008 272,33</b>	<b>50 080 205,72</b>
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	451 308,86	6 795 265,06
Locataires créditeurs	-	-
Dettes sur immobilisations	1 378 031,71	341 665,35
Etat et autres collectivités	-	-
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	17 689,92	4 888 540,54
Rachats à payer	4 524 843,01	-
Autres créditeurs	107 732,00	134 771,25
Opération "Bodio 5+1" Transfert de part	-	96 329 071,79
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>6 479 605,50</b>	<b>108 489 313,99</b>

#### Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts et dettes financières à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	117 000 000,00	-	117 000 000,00

#### Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation par nature des actifs financés	31/12/2022	31/12/2021
Dettes à caractère immobilier Autres emprunts	-	-
Dépôt de garantie reçus	117 000 000,00	50 000 000,00
Dépôt de garantie reçus	-	-
<b>Total</b>	<b>117 000 000,00</b>	<b>50 000 000,00</b>

#### Emprunts immobiliers

Néant au 31 décembre 2022

### 3.8. DÉTAIL DES PROVISIONS

Détail des Provisions	31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2022
Provisions pour risques*	-	22 715 650,59	-	22 715 650,59
Provisions pour charges	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>22 715 650,59</b>	<b>-</b>	<b>22 715 650,59</b>

\*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	31/12/2022	31/12/2021	Traitement comptable
<b>Produits de l'activité immobilière</b>			
Produits immobiliers	-	-	
<i>Loyers</i>	-	-	
<i>Charges facturées (remboursement de charges)</i>	-	-	
<i>Autres revenus immobiliers</i>	-	-	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	29 795 638,35	10 789 511,92	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	33 147 282,76	52 371 764,51	Produits des comptes courants associés
<b>Total</b>	<b>62 942 921,11</b>	<b>63 161 276,43</b>	
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
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	-	-	
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

### 3.10. PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
<i>Produits sur dépôts</i>	-	-
<i>Produits sur actions et valeurs assimilées</i>	-	-
<i>Produits sur obligations et valeurs assimilées</i>	888 168,00	1 117 840,25
<i>Produits sur titres de créance</i>	272 817,70	723 427,97
<i>Produits sur organismes de placement collectifs</i>	-	-
<i>Produits sur opérations temporaires de titres</i>	-	-
<i>Produits sur instruments financiers à terme</i>	-	-
Autres produits financiers	249 026,06	479 268,35
<b>Total</b>	<b>1 410 011,76</b>	<b>2 320 536,57</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
<i>Charges sur opérations temporaires de titres</i>	-	-
<i>Charges sur instruments financiers à terme</i>	-	-
Autres charges financières	-2 362 892,45	-2 113 508,41
<b>Total</b>	<b>-2 362 892,45</b>	<b>-2 113 508,41</b>



### 3.11. AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant au 31/12/2022	Montant au 31/12/2021
<b>Autres produits</b>		
Dont refacturation société de gestion	-	-
Dont produits divers	1 179,95	-
<b>Total</b>	<b>1 179,95</b>	<b>-</b>
<b>Autres charges</b>		
Frais sur cessions d'instruments financiers	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.12. FRAIS DE GESTION

	Montant au 31/12/2022 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Montant au 31/12/2021 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)
<b>Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion)</b>	<b>21 881 691,26</b>	<b>0,83%</b>	<b>20 007 781,07</b>	<b>0,83%</b>
Dont :				
Honoraires du dépositaire	585 841,44	0,02%	623 663,38	0,03%
Honoraires du Commissaire aux Comptes	94 464,62	0,00%	102 919,71	0,00%
Honoraires du valorisateur	195 012,41	0,01%	179 833,96	0,01%
Honoraires de la société de gestion	19 760 339,15	0,75%	18 794 581,82	0,78%
Divers	1 246 033,64	0,05%	306 782,20	0,01%
	<i>Actif net moyen</i>	<i>2 635 190 017,97</i>	<i>Actif net moyen</i>	<i>2 402 627 314,24</i>

### 3.13. RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2022	31/12/2021
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
<b>Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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)	18 143 418,16	23 256 186,69	-5 112 768,53	19 466 483,40
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
<b>Total - Autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>18 143 418,16</b>	<b>23 256 186,69</b>	<b>-5 112 768,53</b>	<b>19 466 483,40</b>
<b>Total - Actifs à caractère immobilier</b>	<b>18 143 418,16</b>	<b>23 256 186,69</b>	<b>-5 112 768,53</b>	<b>19 466 483,40</b>
<b>Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>8 313 122,15</b>	<b>13 963 927,39</b>	<b>-5 650 805,24</b>	<b>-2 166 467,71</b>
<b>Total</b>	<b>26 456 540,31</b>	<b>37 220 114,08</b>	<b>-10 763 573,77</b>	<b>17 300 015,69</b>



### 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
<b>Engagements reçus</b>	-
Néant	-
<b>Engagements donnés</b>	-
Néant	-
<b>Engagements réciproques</b>	-
Néant	-

#### Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
<b>Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés</b>	-
Contrats Futures :	-
Néant	-
<b>Engagements de gré à gré</b>	-
Néant	-
<b>Autres engagements</b>	-
Néant	-

### 3.15. TABLEAU D'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Résultat net	40 109 529,11	43 360 523,52
Régularisation du résultat net	2 062 740,26	2 437 693,41
Résultat sur cessions d'actifs	-10 763 573,77	17 300 015,69
Régularisation des cessions d'actifs	-627 302,36	481 175,26
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>30 781 393,24</b>	<b>63 579 407,88</b>
Report des résultats nets	48 994 368,60	36 496 538,97
Report des plus-values nettes	50 141 403,26	29 481 071,36
Régularisation sur les comptes de report	8 992 722,75	6 421 022,55
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>108 128 494,61</b>	<b>72 398 632,88</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>138 909 887,85</b>	<b>135 978 040,76</b>
Distribution	40 184 274,55	36 842 268,90
Report des résultats nets antérieurs	55 426 700,36	48 994 368,60
Report des plus-values nettes	43 298 912,94	50 141 403,20
Incorporation au capital	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>138 909 887,85</b>	<b>135 978 040,70</b>

\* Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Néant au 31 décembre 2022



### 3.16. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

	Valeur actuelle des titres en N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
<b>FILIALES</b>					
SAS DVP <sup>1</sup> 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	169 336 189,69	18 402 300,00	-6 424 643,60	110 743 530,17	100%
SAS LE MAGELLAN <sup>1</sup> 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	30 780 554,74	2 580 000,00	508 661,00	16 518 908,39	100%
SAS DVP HERON <sup>1</sup> 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	60 855 508,95	6 810 000,00	2 777 462,50	10 770 151,16	100%
SAS DVP GREEN CLOVER <sup>1</sup> 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	61 768,54	2 560 840,00	-4 400 791,42	61 768,54	100%
SAS DVP EUROPEAN CHANNEL <sup>1</sup> 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	89 715 257,70	17 645 820,00	-7 007 601,89	85 216 995,29	100%
SAS DVP HAUSSMANN <sup>1</sup> 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	-22 715 650,59	4 000 000,00	-37 395 874,47	-22 715 650,59	100%
SCI DVP HOICHE <sup>1</sup> 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	24 666 036,78	8 460 000,00	628 015,90	-1 996 614,24	0,01 % en direct ; 99,99 % via DVP1
SAS DVP ALPAGES 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	56 929 867,47	1 000,00	-83 793,09	56 726 206,91	100%
CONCEPTO <sup>1</sup> Piazza Lina Bo Bardi no 3 20124 Milan	132 077 645,00	120 000 000,00	26 611 700,00	132 077 645,00	50%
PHOENIX Via Salandra 13- 00187 Roma	250 314 836,38	234 400 000,00	13 287 552,00	253 919 908,38	100%
BODIO 5+1 20 Via Vittor Pisani 20127 Milan	1 228 088,00	20 000,00	52 999,00	1 228 088,00	100%
HYDRA Piazza Lina Bo Bardi no 3 20124 Milan	41 650 165,35	40 800 000,00	761 920,00	41 650 165,35	100%
<b>PARTICIPATIONS</b>					
SAS POWERHOUSE HABITAT <sup>1</sup> 23, rue du Roule 75001 Paris	78 148 670,92	440 695 419	17 990 023,08	440 695 719,08	11,42%
EPL <sup>1</sup> 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	69 689 003,27	63 809 020	-590 232,52	64 402 113,66	48,20%
SAS HEKA Master HoldCo 50, cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	173 360 085,02	16 717 000,00	16 887,27	183 870 112,73	26%

<sup>1</sup> Selon les comptes annuels arrêtés au 31/12/2022.

## 4. AUTRES INFORMATIONS

### 4.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### Engagements donnés

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

#### Covenants bancaires

N/A

#### Contrats financiers

N/A

### 4.2 ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Néant



# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À l'assemblée générale de la SPPICAV BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

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

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

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

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

#### Vérifications spécifiques

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

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

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

#### Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

#### Autres informations

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



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

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Paris La Défense, le 13 avril 2023  
KPMG SA  
Pascal LAGAND  
Associé



# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

---

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À l'assemblée générale de la SPPICAV BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE,

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

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

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

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

#### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

##### Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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 13 avril 2023  
KPMG SA  
Pascal LAGAND  
Associé



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 AVRIL 2023

## 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 2022, approbation des comptes de l'exercice 2022 et constatation du capital au 31 décembre 2022,
- Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts,
- Quitus au conseil d'administration,
- Quitus à la société de gestion,
- Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, et des dites conventions,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Ratification de la cooptation du mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Maxime JOUIS,
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Maxime JOUIS,
- Renouvellement du mandat d'administrateur de la société CARDIMMO,
- Renouvellement du mandat d'administrateur de la société CARDIF ASSURANCE VIE,
- Pouvoirs en vue des formalités.

## PROJET DES RÉSOLUTIONS

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion et du commissaire aux comptes, approuve expressément dans toutes leurs parties ces rapports et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés. Elle constate qu'au 31 décembre 2022 :

- le capital de la société atteignait la somme de 2 455 544 639,14 euros soit une variation de capital positive de 47 396 252,75 euros sur l'exercice 2022.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

### TROISIÈME RÉSOLUTION

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

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, décide d'affecter le résultat de l'exercice 2022 comme suit :

■ Résultat net	40 109 529,11 €
■ Régularisation du résultat net	2 062 740,26 €
■ Résultat sur cessions d'actif	-10 763 573,77 €
■ Régularisation des cessions d'actif	-627 302,36 €
■ Report à nouveau	108 128 494,61 €
	<hr/>
■ <b>Somme distribuable</b>	<b>138 909 887,85 €</b>
■ Acomptes versés sur l'exercice 2022	0,00 €
■ Régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice 2022	0,00 €
■ Solde de dividende à verser en 2023	40 184 274,55 €
■ Report à nouveau	98 725 613,30 €
■ Dont compte de report des résultats nets antérieurs	55 426 700,36 €
■ Dont compte de report des plus-values nettes	43 298 912,94 €



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

La mise en paiement du dividende sera effectuée au plus tard le 28 mai 2023 inclus.

Les dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices sont :

Années	Montant par action
2021	1,82 €
2020	1,75 €
2019	1,75 €

### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, ratifie la cooptation, faite à titre provisoire par le conseil d'administration, de Monsieur Jean-Maxime Jouis en remplacement de Madame Sigrid Duhamel pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Maxime Jouis, vient à expiration lors de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat, pour une durée de trois ans venant à expiration

à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur de la société CARDIMMO, vient à expiration lors de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat, pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, après avoir constaté que le mandat d'administrateur de la société CARDIF ASSURANCE VIE, vient à expiration lors de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat, pour une durée de trois ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### ONZIÈME 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.





Image non contractuelle

Perspective du 51-53, boulevard Haussmann - Paris - France

# ANNEXES ESG / SFDR

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

Dénomination du produit : BNP Paribas Diversipierre

Identifiant d'entité juridique : 69500VNDLJ20738FT46

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

La **Taxinomie 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 taxinomie.



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 ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 63 % d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> dont 6 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> dont 57 % ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : ___%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables</b>

BNP Paribas Diversipierre détient à 84,2 % de l'immobilier direct, à 9,6 % des actions et à 6,2 % des obligations. Les pourcentages d'alignement présentés ci-dessus représentent l'ensemble du portefeuille, donc l'immobilier direct, les actions et les obligations. Les réponses aux questions ci-dessous portent uniquement sur le poche d'immobilier direct. Les informations sur la poche actions et la poche obligations se trouvent dans des annexes à la suite de ce document. Il s'agit des mêmes annexes SFDR complétées pour les poches actions et obligations du portefeuille.

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

Les caractéristiques environnementales promues pour ce fonds ont été atteintes à travers la mise en place de la stratégie du fonds.

La stratégie du fonds visait 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 ISR matérialisée par l'obtention du label ISR. Pendant l'année 2022, toutes les nouvelles acquisitions ont été étudié à travers cette grille.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre a été d'améliorer la performance environnementale.

Pour la poche immobilière, le fonds a appliqué ses critères ESG dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son

acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. La société de gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

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

Ainsi, cette grille ESG a été utilisée pour analyser les nouveaux actifs acquis par BNP Paribas Diversipierre en 2022 et définir des plans d'actions pour améliorer leur performance ESG. Pour les bâtiments déjà détenus par le fonds, les plans d'actions ESG ont continué d'être implémentés.



## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour la poche immobilière, le tableau ci-dessous résume la performance des indicateurs de durabilité pour les investissements en direct. Ces indicateurs reflètent la Phase 1 du cycle de labélisation ISR du fonds ; les actifs de la Phase ne sont pas évalués jusqu'à début du 2<sup>ème</sup> cycle en début 2024.

Indicateur	Unité de mesure	Phase 1 au 31 décembre 2022	Phase 1 au 31 décembre 2021
Performance énergétique	kWhEF/m².an	163	147
Emissions de GES	kgCO <sub>2</sub> eq/m²	20	28
Part des contrats PM incluant des clauses ESG	% de contrats PM ayant une clause ESG	61 %	61 %
Distance aux Transports en commun	nombre d'actifs	70 %	48 %
Bornes de recharge pour véhicule électrique	nombre d'actifs	26 %	31 %
Accessibilité PMR	nombre d'actifs	74 %	78 %
Audit de résilience	nombre d'actifs	83 %	0 %
Engagement des locataires sur les thématiques ESG	nombre de locataires	48 %	21 %
Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	nombre d'actifs	13 %	14 %

## ... et par rapport aux périodes précédentes ?

Cf tableau 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 63 % des actifs du fonds ont été considéré comme investissement durable ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique (54,51 % du portefeuille représente les actifs détenus directement, 6,03 % représente les actions et 2,74 % représente les obligations). La contribution des actifs immobiliers détenus en direct est détaillée dans le tableau ci-dessous. 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 ? ».

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement investissement durable
BODIO CENTER	9,21 %	Certification Construction LEED Gold
DEICHTOR OFFICE CENTER	6,26 %	Avancement de plan d'action ESG à 100 %
HERON PARC	4,61 %	Avancement de plan d'action ESG à 31 %
EP1 - GRANDS MOULINS	2,48 %	Avancement de plan d'action ESG à 55 %
18BIS / 20 AVENUE HOICHE	2,44 %	Avancement de plan d'action ESG à 95 %
VISALTO - BD D'INDOCHINE	2,25 %	Avancement de plan d'action ESG à 50 %
HORIZON	2,19 %	Avancement de plan d'action ESG à 73 %, Certification Construction DGNB Gold
ID Cologne A1 - Haus am Platz	2,07 %	Certification Construction LEED Gold, Alignement taxinomie
LUXEMBOURG - 56 GRAND RUE	1,90 %	Avancement de plan d'action ESG à 69 %
BORDEAUX - LE TRIBEQUA	1,85 %	Avancement de plan d'action ESG à 56 %
PARIS 2 - RUE VIVIENNE	1,81 %	Avancement de plan d'action ESG à 92 %
TANGER 66	1,69 %	Certification Construction LEED Platinum, Alignement taxinomie
SCHWEDLER CARRE	1,67 %	Avancement de plan d'action ESG à 71 %
KARRE 1 VAULX-EN-VELIN	1,54 %	Avancement de plan d'action ESG à 88 %, Certification BREEAM In-Use Outstanding
LE MAGELLAN	1,53 %	Avancement de plan d'action ESG à 96 %
THE ONE BUILDING	1,46 %	Avancement de plan d'action ESG à 60 %, Certification BREEAM In-Use Very Good
THE HYPE	1,44 %	Avancement de plan d'action ESG à 81 %
KIEL	1,35 %	Avancement de plan d'action ESG à 56 %
ID Cologne A2 - Patio Haus	1,29 %	Certification Construction LEED Gold, Alignement taxinomie
EP1-ARCUEIL 1 (LE VISIUM)	1,00 %	Avancement de plan d'action ESG à 96 %
CITY EAST	0,97 %	Avancement de plan d'action ESG à 89 %
EP1-CHATILLON 2 (CARAT 2)	0,86 %	Avancement de plan d'action ESG à 100 %
EP1-AXEO	0,75 %	Avancement de plan d'action ESG à 100 %
EP1-MARSEILLE	0,75 %	Avancement de plan d'action ESG à 92 %
CITY SOUTH	0,74 %	Avancement de plan d'action ESG à 64 %
MONTROUGE - CAMILLE PELLETAN	0,40 %	Avancement de plan d'action ESG à 100 %

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



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

### Objectifs des investissements alignés à la taxinomie

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

Un total de 6 % des actifs du fonds a été considéré comme aligné à la taxinomie européenne et ayant contribué d'une manière substantielle à l'atténuation du changement climatique (5,05 % du portefeuille représente les actifs détenus

directement et 1,51 % représente les actions). La contribution des actifs immobiliers détenus en direct 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 taxinomie de l'UE ? ».

Nom de l'actif	Poids dans le portefeuille (%)	Raison d'alignement investissement durable
ID Cologne A1 - Haus am Platz	2,07 %	DPE A
TANGER 66	1,69 %	DPE A
ID Cologne A2 - Patio Haus	1,29 %	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 réalisés en partie n'ont pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social.

À cet égard, le fonds a analysé les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d'incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR. Les indicateurs relatifs à ce sujet sont présentés

ci-dessous en réponse à la question « Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ».

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

#### Des investissements alignés à la taxinomie

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

Les investissements alignés au critère de la taxinomie « 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 taxinomie sur le plan environnemental ou social.

Pour cet objectif taxinomie, 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.

BNPP REIM prend en compte la pertinence des PAI en fonction du type d'actif immobilier concerné. Ainsi, les principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité peuvent varier d'un fonds à l'autre.

BNPP REIM définit les indicateurs PAI obligatoires pour les investissements immobiliers considérés et associés aux principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité comme suit :

**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.



### Combustibles fossiles (indicateur obligatoire) :

Pourcentage des investissements immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production permanents de combustibles fossiles.

La consommation de combustibles fossiles pour la fourniture de chauffage à l'immobilier n'est pas incluse. En outre, le stockage de combustibles fossiles à des fins personnelles (p. ex. chauffage au mazout) ainsi que le fioul utilisé pour alimenter les groupes électrogènes est exclu.

L'accent est exclusivement mis sur l'utilisation spécifique des biens respectifs. Les secteurs dans lesquels les locataires individuels (commerciaux) sont actifs (p. ex. les bâtiments administratifs des sociétés de gaz naturel) ne sont pas pris en compte.

### Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire) :

Pour le principal indicateur d'impact négatif « inefficacité énergétique », la proportion d'investissements dans des propriétés inefficaces en énergie est déterminée en fonction des effets négatifs sur les facteurs de durabilité. À cette fin, la part des actifs avec un certificat de performance énergétique (CPE) de C ou moins (construit avant le 31 décembre 2020) ou avec une demande d'énergie primaire (PED) qui dépasse les spécifications pour « bâtiment à presque zéro énergie » (NZEB) (construit après le 31 décembre 2020), est calculé en proportion de la valeur totale de toutes les propriétés qui sont assujetties à la CPE et à la réglementation « bâtiment à presque zéro énergie » (cf. non. les définitions de l'annexe I du SFDR RTS).

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.

Outre les deux indicateurs obligatoires « combustibles fossiles » et « inefficacité énergétique », BNPP REIM prend en compte les deux indicateurs optionnels suivants pour le fonds :

### Émissions de gaz à effet de serre (indicateur facultatif) :

Émissions de gaz à effet de serre (selon la définition de l'art. 3 No. 1 du règlement (UE) 2018/842) sont :

- Émissions de gaz à effet de serre Scope 1 : toutes les émissions directes de gaz à effet de serre, celles générées par la combustion dans ses propres installations.

- Émissions de gaz à effet de serre Scope 2 : toutes les émissions associées à l'énergie achetée (électricité, chauffage urbain).

### Consommation d'énergie (indicateur facultatif) :

Cet indicateur de durabilité considère l'intensité de la consommation d'énergie comme le principal impact négatif sur les facteurs de durabilité, c'est-à-dire la consommation énergétique des propriétés gérées par BNPP REIM est déterminée en kWh par mètre carré.

*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 BNPP 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 matière 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 suivants ont été pris en compte :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ▶ 0 % sur 100 % du portefeuille immobilier direct.
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ▶ 36,5 % du portefeuille immobilier total, basés sur 55,4 % du portefeuille avec ces informations disponibles.



Pour les investissements en direct, les indicateurs optionnels suivants ont été pris en compte :

- Émissions de Gaz à effet de serre (GES) ▶  
29,73 kWhEF/m<sup>2</sup>.an
- Intensité énergétique en énergie finale ▶  
173,91 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

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.



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<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022.

## QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants au cours de l'exercice 2022 (nom de l'actif)	Secteur	Pourcentage de l'actif du fonds% d'actifs	Pays
Bodio	Bureau	11 %	Italie
Deichtor	Bureau	7 %	Allemagne
51 Haussmann	Commerce	7 %	France
CM La Rosière	Hôtellerie	5 %	France
Héron Parc	Commerce	5 %	France
Heka	Santé	5 %	France
PowerHouse	Résidentiel	4 %	France
LES GRANDS MOULINS	Bureau	3 %	France
18 avenue Hoche	Bureau	3 %	France
Bergedorf	Résidentiel	3 %	Allemagne
Visalto	Bureau	3 %	France
Horizon	Bureau	3 %	Allemagne
Poséidon	Commerce	3 %	Portugal
Vigasio	Logistique	2 %	Italie
ID Cologne A1	Bureau	2 %	Allemagne



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 63 %.

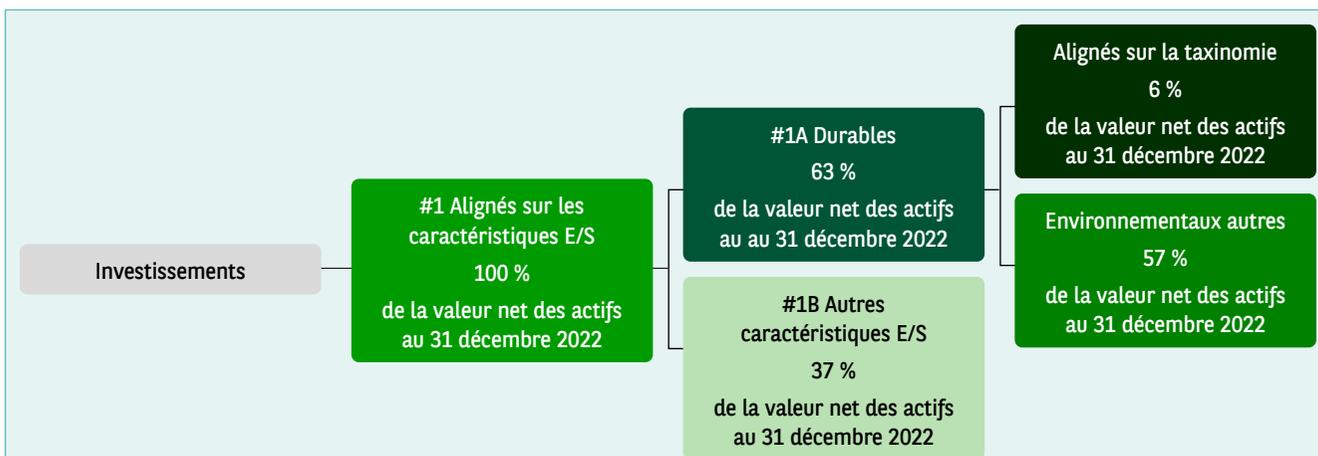
### Quelle était l'allocation des actifs ?

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 63 %.

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

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 sociales.
- 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 taxinomie 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 taxinomie européenne et éligible aux critères de la taxinomie 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 TAXINOMIE 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 taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?

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

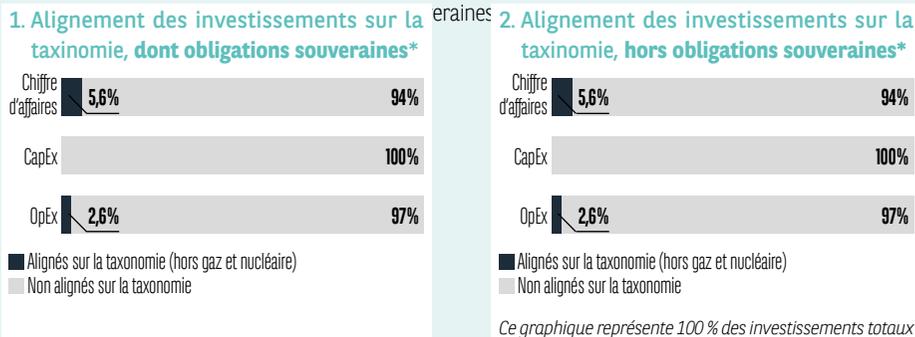
<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la 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 taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022 /1214 de la Commission.



Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes 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 ?

Le présent rapport annuel est le premier rapport annuel incluant une annexe établie selon le format prescrit par l'annexe IV du règlement délégué (UE) 2022/1288. Cette section n'est par conséquent pas applicable au présent rapport annuel.



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



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.

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 57 %.

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

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

#### Processus concernant l'alignement taxonomique :

Le règlement sur la taxonomie se limite actuellement à déterminer si une activité économique est écologiquement viable. Pour prouver l'alignement taxonomique d'une activité économique, les quatre étapes suivantes doivent être vérifiées et

la conformité complète doit être prouvée :

- I. Un investissement est écologiquement viable s'il finance une ou plusieurs activités économiques jugées écologiquement viables en vertu du Règlement sur la taxonomie.
- II. Pour être considérée comme écologiquement durable, une activité économique doit contribuer substantiellement à l'un des objectifs environnementaux suivants :
  1. Atténuation des changements climatiques,
  2. Adaptation aux changements climatiques,
  3. Utilisation durable et protection des ressources en eau et en mer,
  4. Transition vers une économie circulaire,
  5. Prévention et contrôle de la pollution ;
  6. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Le règlement sur la taxonomie précise le sens de la « contribution substantielle » pour chaque objectif environnemental. Les activités économiques qui sont pleinement conformes à l'objectif environnemental respectif apportent une contribution substantielle. En outre, les activités



économiques qui permettent directement à d'autres activités d'apporter une contribution substantielle aux objectifs environnementaux (dites activités habilitantes) peuvent également apporter une contribution substantielle. Pour l'atténuation des changements climatiques, il existe également une troisième catégorie d'activités transitoires. Il s'agit d'activités économiques pour lesquelles il n'existe pas actuellement une alternative économiquement viable à faible teneur en carbone mais qui soutient la transition vers une économie neutre sur le plan climatique. Ainsi, les activités économiques peuvent également contribuer de façon importante à l'atténuation des changements climatiques si elles entraînent des émissions de carbone particulièrement faibles, du moins par rapport aux autres activités économiques du secteur.

III. L'activité économique doit être conforme au principe dit « Ne pas causer de dommages significatifs » (DNSH).

Tous les bâtiments alignés sur la taxonomie du fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques et sont également conformes aux critères de sélection du DNSH, disponibles jusqu'à présent uniquement pour l'adaptation aux changements climatiques.

L'exposition aux risques climatiques des actifs a été évaluée avec Deepki : tremblements de terre, incendies ; tempêtes de vent, vagues de chaleur, sécheresse, précipitations et glissements de terrain ont été évalués.

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

Dans les trois cas, une évaluation plus poussée est prévue en 2023 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.

IV. Enfin, l'activité économique doit être menée dans le respect d'un niveau minimum de protection des droits de l'homme et du travail. Des procédures appropriées doivent être mises en place pour assurer le respect des accords mondiaux tels que les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies sur les entreprises et les droits de l'homme, y compris les accords internationaux de protection du travail. Par conséquent, des procédures de conformité et de ressources humaines sont établies au niveau ministériel pour assurer le respect de ces garanties minimales.

#### Processus de vérification de l'alignement taxonomique chez BNPP REIM :

I. « Immobilier et construction » est classé par les Actes délégués de la Taxonomie de l'UE en sept activités économiques différentes. Ces activités économiques sont les suivantes :

- Construction et bâtiments neufs (1)
- Rénovation des bâtiments existants (2)
- Installation et entretien et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (3)

- Installation et entretien et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments (4)
- Installation et entretien et réparation des instruments et dispositifs de mesure, de régulation (5)
- Installation, entretien et réparation de technologies d'énergies renouvelables (6)
- Acquisition et propriété de bâtiments (7)

Tous les bâtiments alignés sur la taxonomie du fonds sont classés comme activités économiques selon (7): Acquisition et propriété des bâtiments. Le respect des critères de sélection technique est vérifié au moins une fois par an.

II. Pour être considérée comme écologiquement durable, une activité économique doit contribuer substantiellement à l'un des objectifs environnementaux.

Tous les bâtiments alignés taxonomiques de ce fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques pour l'activité économique « acquisition et propriété des bâtiments ». Le respect des critères techniques de dépistage est vérifié au moins une fois par an.

III. L'activité économique doit être conforme au principe dit « Ne pas causer de dommages significatifs » (DNSH).

Tous les bâtiments alignés sur la taxonomie du fonds contribuent substantiellement à l'objectif environnemental de l'atténuation des changements climatiques et sont également conformes aux critères d'examen préalable du DNSH des cinq autres objectifs environnementaux. Le respect des critères techniques de sélection concernant les principes du DNSH est vérifié au moins une fois par an.

IV. Enfin, l'activité économique doit être menée dans le respect d'un niveau minimum de protection des droits de l'homme et du travail.

BNPP REIM est membre de nombreuses associations travaillant sur le développement d'un secteur immobilier plus durable et fournissant des repères, des études et des tendances de marché. Le Groupe BNPP 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 REIM sont signataires depuis 2019. BNP Paribas REIM fait rapport annuellement à UN PRI pour toutes les entités de REIM. BNPP REIM a adopté et intégré des engagements RSE dans les politiques et procédures internes.

Les entités BNPP REIM investissent uniquement au nom de leurs fonds gérés (aucun engagement des parties prenantes pour des investissements en raison de l'absence d'investissements). Au cours du processus de prise de décisions d'investissement pour l'acquisition de leurs fonds, les impacts négatifs sont évalués et des mesures appropriées sont prises pour les gérer, les réduire, les prévenir, les atténuer ou y remédier - dans la mesure où la stratégie d'investissement durable de chaque fonds est énoncée. Chaque année, la mise en œuvre de ces actions et leurs résultats sont présentés au niveau des fonds et des entités.



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

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





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

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du fonds qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables. Il s'agit des liquidités. Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont la finalité est de procéder au

retrait ou à l'exclusion des investisseurs, ainsi que d'acquérir des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier entrant dans la catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ». Leur utilisation et leur proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du fonds.

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

Au cours de l'année 2022, le fonds a mis en place des plans d'actions ISR qui ont été fixés après l'analyse de l'immeuble avec la grille ISR. Ces plans d'actions sont fixés sur un cycle de 3 ans. Les actions entreprises visent à améliorer la performance ISR des immeubles et couvrent plusieurs thématiques :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb)
- La gestion de l'eau
- La gestion des déchets
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux
- La biodiversité
- Le confort et le bien-être des occupants

- La mobilité et l'accessibilité
- La résilience du bâtiment
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire

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

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

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

Aucun de référence indice n'a été désigné.

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

N/A

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

N/A

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

N/A

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

N/A

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



Dénomination du produit : BNPP Diversipierre Actions

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 Taxinomie 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 n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la Taxinomie.

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%  <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE  <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> 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 62,8 % d'investissements durables  <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE  <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE  <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

L'ensemble des données réalisées du rapport périodique sont calculées à la date de clôture de l'exercice comptable.

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

Le produit financier promeut des caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements sous-jacents en tenant compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à l'aide d'une méthodologie ESG propriétaire, et en investissant dans des émetteurs justifiant de bonnes pratiques environnementale et sociale, tout en mettant en œuvre de solides pratiques de gouvernance d'entreprise dans leur secteur d'activité.

La stratégie d'investissement consiste à sélectionner des entreprises appliquant de bonnes pratiques ESG dans leur secteur d'activité. La performance ESG d'un émetteur est évaluée par rapport à une combinaison de facteurs environnements, sociaux et de gouvernance qui incluent sans s'y limiter :

- Sur le plan environnemental : le réchauffement climatique et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre (GES), l'efficacité énergétique, l'économie des ressources naturelles, le niveau d'émission de CO<sub>2</sub> et l'intensité énergétique ;
- Sur le plan social : la gestion de l'emploi et des restructurations, les accidents du travail, la politique de formation, les rémunérations, le taux de rotation du personnel et le résultat PISA (Programme International pour le Suivi des Acquis des élèves) ;
- Sur le thème de la gouvernance d'entreprise : l'indépendance du conseil d'administration vis-à-vis de la direction et de contrôle, la lutte contre la corruption, le respect de la liberté de la presse.

- D'une sélection dite « negative screening » appliquant des critères d'exclusion à l'égard des émetteurs qui enfreignent les normes et conventions internationales ou qui sont actifs dans des secteurs sensibles définis par la politique de conduite responsable des entreprises (« Politique RBC »).

La stratégie de développement durable de BNP Paribas Asset Management met l'accent sur la lutte contre le changement climatique. Compte tenu de l'importance des émetteurs souverains dans la lutte contre le changement climatique, la méthodologie ESG interne aux États inclut donc une composante de notation supplémentaire qui reflète la contribution du pays à la réalisation des objectifs de neutralité fixés par l'Accord de Paris. Cette composante de notation supplémentaire reflète l'engagement des pays à atteindre des objectifs futurs et tient compte de leurs politiques actuelles et de leur exposition prospective au risque climatique physique. Elle associe la méthodologie d'alignement des températures qui permet de déterminer les contributions des pays au changement climatique à l'évaluation de la législation et des politiques mises en place pour faire face au changement climatique.

La société de gestion applique également le cadre des pays sensibles du Groupe BNP Paribas, qui comprend des mesures restrictives sur certains pays et/ou activités considérés comme particulièrement exposés aux risques liés au blanchiment d'argent et au financement du terrorisme.



En outre, la société de gestion cherche à promouvoir de meilleures pratiques en mettant en œuvre une politique active d'engagement avec les entreprises vers des pratiques responsables (engagement individuel et collectif auprès des entreprises, politique de vote en assemblée générale).

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 ? ».

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

### 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 qui se conforme à la Politique RBC : **100 %**
- 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 de la société de gestion et des gérants financiers externes : **99,5 %**
- La note ESG moyenne pondérée du portefeuille du produit financier par rapport à la note moyenne pondérée de l'univers d'investissement de référence : **64,59 vs 64,30 (100 % FTSE EPRA NAREIT Europe (25 % UK Capped) 8/32 (EUR NR (Lux tax rate)**
- Le pourcentage du portefeuille du produit financier investi dans des « investissements durables » tels que définis à l'article 2 (17) du Règlement SFDR : **62,8 %**

### ... et par rapport aux périodes précédentes ?

Non applicable pour le premier rapport périodique.

### 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. Une société peut être qualifiée d'investissement durable si plus de 20 % de ses revenus sont alignés avec la taxonomie de l'Union Européenne. Une société qualifiée d'investissement durable à travers ce critère peut par exemple contribuer aux objectifs environnementaux suivants : foresterie durable, restauration de l'environnement, fabrication durable, énergie renouvelable, approvisionnement en eau, l'assainissement, la gestion des déchets et dépollution, le transport durable, les bâtiments durables, l'information et la technologie durables, la recherche scientifique pour le développement durable ;
2. une société dont l'activité économique contribue à un ou plusieurs objectifs de développement durable des Nations unies (ODD de l'ONU). Une société peut être qualifiée d'investissement durable si elle a plus de 20 % de ses revenus alignés sur les ODD de l'ONU et moins de 20 % de ses revenus non alignés avec ces derniers. Une société répondant à ce critère d'investissement durable peut par exemple contribuer aux objectifs suivants :
  - a. Environnement : agriculture durable, gestion durable de l'eau et de l'assainissement, énergie durable et moderne, croissance économique durable, infrastructures durables, villes durables, modes de consommation et de production durables, lutte contre le changement climatique, conservation et utilisation durable des océans, des mers et des ressources marines, protection, restauration et utilisation durable des écosystèmes terrestres, gestion durable des forêts, lutte contre la désertification, dégradation des terres et perte de biodiversité ;
  - b. Social : Absence de pauvreté, lutte contre la faim, sécurité alimentaire, vie saine et bien-être à tous les âges, éducation inclusive et équitable de qualité et possibilités d'apprentissage tout au long de la vie, égalité entre les sexes, autonomisation des femmes et des filles, disponibilité de l'eau et de l'assainissement, accès à des prix abordables, énergie fiable et moderne, croissance économique inclusive et durable, plein emploi productif et travail décent, infrastructures résilientes, industrialisation inclusive et durable, réduction des inégalités, villes et établissements humains inclusifs, sûrs et résilients, sociétés pacifiques et inclusives,



accès à la justice et institutions efficaces, responsables et inclusives, partenariat mondial pour le développement durable.

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. Une société qualifiée d'investissement durable au moyen de ce critère peut par exemple contribuer aux objectifs environnementaux suivants : réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), lutte contre le changement climatique ;
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. L'évaluation du meilleur rendement E ou S est fondée sur la méthodologie de notation ESG de BNPP AM. La méthodologie évalue les sociétés et les évalue par rapport à un groupe de pairs comprenant des sociétés de secteurs et de régions géographiques comparables. Une société dont le score de contribution est supérieur à 10 pour le pilier environnemental ou social est considérée comme la plus performante. Une société répondant à ce critère d'investissement durable peut par exemple contribuer aux objectifs suivants :
  - a. Environnement : lutte contre le changement climatique, gestion des risques environnementaux, gestion durable des ressources naturelles, gestion des déchets, gestion de l'eau, réduction des émissions de GES, énergie renouvelable, agriculture durable, infrastructures vertes ;
  - b. Social : santé et sécurité, gestion du capital humain, bonne gestion des intervenants externes (chaîne d'approvisionnement, entrepreneurs, données), préparation à l'éthique des affaires, bonne gouvernance d'entreprise.

Les obligations vertes, les obligations sociales et les obligations durables émises pour soutenir des projets environnementaux et/ou sociaux spécifiques sont également qualifiées d'investissements durables à condition que ces titres de créance

reçoivent une recommandation d'investissement « POSITIVE » ou « NEUTRE » du Sustainability Center à la suite d'une évaluation de l'émetteur et du projet sous-jacent basée sur une méthodologie propriétaire d'évaluation des obligations vertes/sociales/durables.

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

Notre analyse des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité est composée des exclusions suivantes :

- Des émetteurs présentant des controverses importantes. Cet indicateur est une mesure absolue qui dépend de la gravité de la controverse
- Des émetteurs du décile 10 de notre modèle ESG Scoring. L'indicateur de notation ESG est principalement par rapport à ses pairs, mais il inclut également un indicateur de controverses qui est absolu
- Liste de surveillance RBC. Cet indicateur est absolu et permet d'identifier les émetteurs qui risquent de contrevenir aux normes énoncées dans nos directives RBC (CGU, EMN de l'OCDE et exigences en matière de politiques sectorielles)

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 \(bnpparibas-am.com\)](https://www.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.

### 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 environnement 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 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 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.



les piliers d'investissement durable définis dans la Stratégie globale « Sustainability » (GSS) de BNP Paribas Asset Management : Conduite responsable des entreprises, 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)).

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 durabilités causées par les sociétés dans lesquelles nous investissons. Le résultat de cette évaluation peut avoir un impact sur les modèles de valorisation ainsi que sur la construction du portefeuille en fonction de la gravité et de l'importance des incidences négatives identifiées.

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

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

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

Les indicateurs concernant les incidences négatives sur les facteurs de durabilité utilisés dans ce cadre sont les suivants :

#### 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

#### Indicateurs obligatoires applicables aux actifs souverains :

15. Intensité de GES
16. Pays d'investissement connaissant des violations de normes sociales

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.

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

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

La taxonomie de l'UE énonce le 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 taxinomie de l'UE. Ce principe 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



## 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 durabilités causées par les sociétés dans lesquelles nous investissons. Le résultat de cette évaluation peut avoir un impact sur les modèles de valorisation ainsi que sur la construction du portefeuille en fonction de la gravité et de l'importance des incidences négatives identifiées.

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

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

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

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

- Exclusion des émetteurs qui enfreignent les normes et conventions internationales et des émetteurs impliqués dans des activités présentant un risque inacceptable pour la société et/ou l'environnement
- Dialogue avec les émetteurs afin de les encourager à améliorer leurs pratiques environnementales, sociales et de gouvernance et, par conséquent, à atténuer les incidences négatives potentielles
- Vote lors des assemblées générales annuelles des sociétés en portefeuille pour promouvoir une bonne gouvernance et faire progresser les questions environnementales et sociales
- S'assurer que tous les titres inclus dans le portefeuille sont associés à des recherches ESG concluantes
- Gérer les portefeuilles en s'assurant que leur note ESG globale dépasse celui de l'indice de référence

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

### Indicateurs obligatoires applicables aux entreprises :

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



## Indicateurs volontaires applicables aux entreprises :

### Indicateurs environnementaux

- Investissements dans des entreprises sans initiatives de réduction des émissions de carbone

### Sociaux

- Absence de code de conduite pour les fournisseurs
- Absence de politique en matière de droits de l'homme

## Indicateurs obligatoires applicables aux actifs souverains :

- Intensité de GES
- Pays d'investissement connaissant des violations de normes sociales

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.

## QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
PSP SWISS PROPERTY AG N	Immobilier	8,57 %	Suisse
SEGRO REIT PLC REIT	Immobilier	6,50 %	Royaume-Uni
GECINA SA REIT	Immobilier	6,49 %	France
VONOVIA	Immobilier	5,78 %	Allemagne
KLEPIERRE REIT SA REIT	Immobilier	5,77 %	France
LAND SECURITIES GROUP REIT PLC REIT	Immobilier	5,06 %	Royaume-Uni
COFINIMMO REIT SA REIT	Immobilier	4,65 %	Belgique
WAREHOUSES DE PAUW NV REIT	Immobilier	4,19 %	Belgique
AEDIFICA NV REIT	Immobilier	4,06 %	Belgique
MERLIN PROPERTIES REIT SA REIT	Immobilier	4,03 %	Espagne
INMOBILIARIA COLONIAL SA REIT	Immobilier	4,00 %	Espagne
UNIBAIL RODAMCO WE STAPLED UNITS REILUNT	Immobilier	4,00 %	France
COVIVIO SA REIT	Immobilier	3,95 %	France
GRAINGER PLC	Immobilier	3,95 %	Royaume-Uni
UNITE GROUP PLC REIT	Immobilier	3,71 %	Royaume-Uni

Source : BNP Paribas Asset Management, en date du 30.12.2022 Les investissements les plus importants sont basées sur les données comptables officielles et sont basées sur la date de transaction.

\* Toutes différences de pourcentage avec les portefeuilles des états financiers résultent d'une différence d'arrondi.

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

### Quelle était l'allocation des actifs ?

Les investissements utilisés pour répondre aux critères environnementaux ou sociaux promus par le produit financier prenant en compte les éléments contraignants de sa stratégie d'investissement représentent la proportion d'actifs ayant une note ESG positive combinée à une note E positive ou une note S positive et la proportion d'actifs qualifiés d'investissements durables conformément à la méthodologie ESG interne de BNPP AM.

La proportion d'investissements utilisés pour répondre aux critères environnementaux ou sociaux promus par le produit financier est de **82,3 %**.

La proportion d'investissements durables est de **62,8 %**.

La proportion restante des investissements peut inclure :

- la proportion d'actifs qui n'atteignent pas les standards établis par la société de gestion, c'est-à-dire, les actifs n'ayant pas une note ESG positive combinée à une note E ou une note S positive et les actifs n'étant pas qualifiés d'investissements durables. Ces actifs sont utilisés à des fins d'investissements. ou
- des instruments qui sont principalement utilisés à des fins de liquidité, de gestion efficace de

portefeuille et/ou de couverture, tels que les espèces, dépôts et instruments dérivés.

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

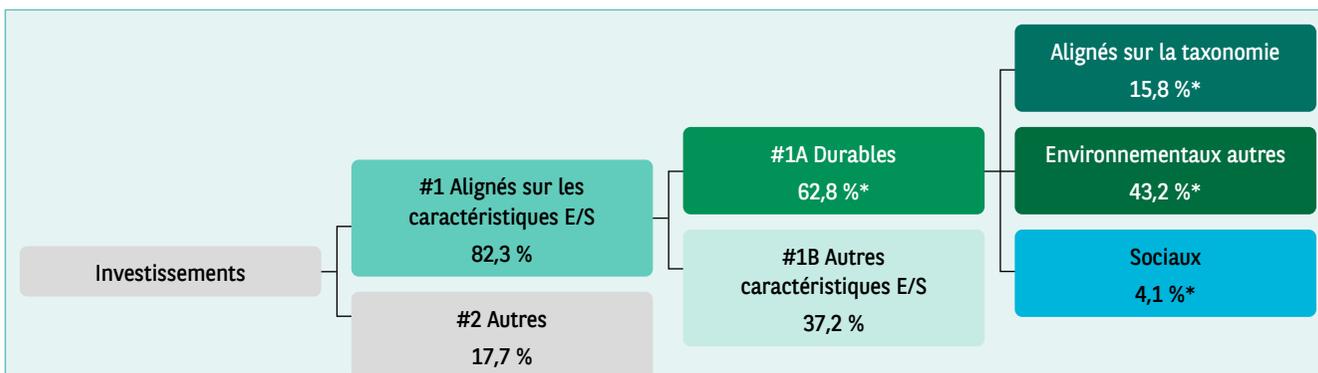
- la politique de gestion des risques. La politique de gestion des risques énonce les procédures nécessaires pour permettre à la société de gestion d'évaluer l'exposition de chaque produit financier qu'elle gère aux risques de marché, de liquidité, de durabilité et de contrepartie.
- la Politique RBC,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

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 30.12.2022

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

Pour être conforme à la taxinomie 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.





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.

*\*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
Immobilier	97,0 %
Liquidités	3,0 %

Source : BNP Paribas Asset Management, en date du 30.12.2022

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



### DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE 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 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.

### Ce produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire alignées avec la taxinomie de l'UE ?

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

À la date de clôture de l'exercice comptable et d'élaboration du rapport annuel, les données ne sont pas disponibles et la société de gestion ne dispose pas des informations relatives à l'exercice précédent clos.

<sup>2</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent pas de préjudice important à aucun objectif de la Taxinomie 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 taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

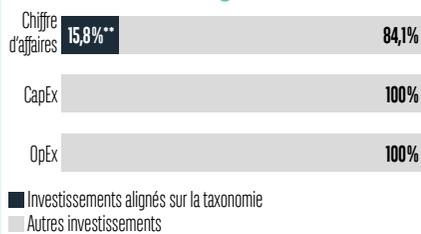


Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

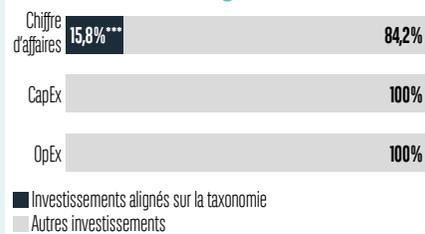
- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- **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 alignés sur la taxonomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investisseurs du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

### 1. Alignement des investissements sur la taxonomie, dont obligations souveraines\*



### 2. Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines\*



- \* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines
- \*\* Alignement taxonomie réelle
- \*\*\* Alignement taxonomie réelle. A la date d'élaboration de ce document d'information périodique, la société de gestion ne dispose pas de l'ensemble des données nécessaires lui permettant de déterminer l'alignement des investissements sur la taxonomie excluant les obligations souveraines. Le pourcentage d'alignement des investissements sur la taxonomie incluant les obligations souveraines étant par construction une proportion minimum réelle ce même chiffre est repris en conséquence.

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

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

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

Non applicable pour le premier rapport périodique.



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

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de **43,2 %**.

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



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

Les investissements durables sur le plan social représentent **4,1 %** du produit financier.



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

La proportion restante des investissements peut inclure :

- La proportion d'actifs qui n'atteignent pas les standards établis par la société de gestion, c'est-à-dire, les actifs n'ayant pas une note ESG positive combinée à une note E ou une note S positive et les actifs n'étant pas qualifiés d'investissements durables. Ces actifs sont utilisés à des fins d'investissements ou
  - Des instruments qui sont principalement utilisés à des fins de liquidité, de gestion efficace de portefeuille et/ou de couverture tels que les espèces, dépôts et instruments dérivés
- La société de gestion s'assurera que ces investissements sont effectués tout en maintenant

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.



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) 202/852.



L'amélioration du profil ESG du produit financier. En outre, Ces investissements sont, le cas échéant, effectués conformément à nos processus internes, y compris dans le respect des garanties environnementales ou sociales minimales suivantes :

- La politique de gestion des risques. La politique de gestion des risques énonce les procédures nécessaires pour permettre à la société de gestion d'évaluer l'exposition de chaque produit financier qu'elle gère aux risques de marché, de liquidité, de durabilité et de contrepartie

- La Politique RBC, le cas échéant, en excluant les sociétés impliquées dans des controverses en raison de mauvaises pratiques liées aux droits de l'homme et du travail, à l'environnement et à la corruption, ainsi que les émetteurs actifs dans des secteurs sensibles (tabac, charbon, armes controversées, amiante, etc.) car ces sociétés sont considérées comme enfreignant les normes internationales ou comme étant à l'origine de dommages inacceptables pour la société et/ou l'environnement.

## 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 \(bnpparibas-am.com\)](https://www.bnpparibas-am.com/fr/documentation-sustainability) ;

- L'analyse ESG basée sur la méthodologie ESG propriétaire doit porter sur au moins 90 % des actifs du produit financier (à l'exception des liquidités détenues à titre accessoire).
- La note ESG moyenne pondérée du portefeuille du produit financier doit être supérieure à la note ESG moyenne pondérée de son univers d'investissement après élimination d'au moins

20 % des valeurs les moins bien notées de cet univers d'investissement.

- Le produit financier doit investir au moins 30 % de ses actifs dans des « investissements durables » définis à l'article 2 (17) du Règlement SFDR, comme indiqué dans la rubrique sur l'allocation d'actifs ci-dessous. Les critères permettant de qualifier un investissement comme un « investissement durable » sont indiqués à la question ci-dessus « Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment ces investissements contribuent-ils à ces objectifs » et les seuils quantitatifs et qualitatifs sont mentionnés dans la méthodologie disponible sur le site internet de la société de gestion.

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

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.



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

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

Dénomination du produit : BNPP Diversipierre Taux

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 Taxinomie 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 n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la Taxinomie.

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%  <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE  <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> 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 44,2 % d'investissements durables  <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE  <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE  <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

L'ensemble des données réalisées du rapport périodique sont calculées à la date de clôture de l'exercice comptable.

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

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

La stratégie d'investissement sélectionne :

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

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

Les critères d'exclusion sont appliqués en ce qui concerne les émetteurs qui sont en violation des normes et conventions internationales, ou qui

opèrent dans des secteurs sensibles tels que définis par la politique de conduite responsable des affaires (politique RBC).

En outre, le gestionnaire d'investissement favorise de meilleurs résultats environnementaux et sociaux en s'engageant auprès des émetteurs et en exerçant les droits de vote conformément à la politique de Stewardship, le cas échéant. Aucun indice de référence n'a été désigné dans le but d'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 %**



Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes



- Le pourcentage du portefeuille du produit financier couvert par une analyse ESG basée sur la méthodologie propriétaire d'ESG : **98,7 %**
- Le pourcentage de réduction de l'univers d'investissement du produit financier en raison de l'exclusion des titres présentant une faible note ESG et/ou des exclusions sectorielles conformément à la Politique RBC : **25,3 %**
- Le score ESG moyen pondéré du portefeuille du produit financier par rapport au score ESG moyen pondéré de son univers d'investissement : **64,4 VS 59,4 (BBG Euro Aggregate Securitized 500MM Index)**
- Le pourcentage du portefeuille du produit financier investi dans des « investissements durables », tels que définis à l'article 2 (17) du règlement SFDR : **44,2 %**

### ... et par rapport aux périodes précédentes ?

Non applicable pour le premier rapport périodique.

### 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. Une société peut être qualifiée d'investissement durable si plus de 20 % de ses revenus sont alignés avec la taxonomie de l'Union Européenne. Une société qualifiée d'investissement durable à travers ce critère peut par exemple contribuer aux objectifs environnementaux suivants : foresterie durable, restauration de l'environnement, fabrication durable, énergie renouvelable, approvisionnement en eau, l'assainissement, la gestion des déchets et dépollution, le transport durable, les bâtiments durables, l'information et la technologie durables, la recherche scientifique pour le développement durable ;
2. une société dont l'activité économique contribue à un ou plusieurs objectifs de développement durable des Nations unies (ODD de l'ONU). Une société peut être qualifiée d'investissement durable si elle a plus de 20 % de ses revenus alignés sur les ODD de l'ONU et moins de 20 % de ses revenus non alignés avec ces derniers. Une société répondant à ce critère d'investissement durable peut par exemple contribuer aux objectifs suivants :
  - a. Environnement : agriculture durable, gestion durable de l'eau et de l'assainissement, énergie durable et moderne, croissance économique durable, infrastructures durables, villes durables, modes de consommation et de production durables, lutte contre le changement climatique, conservation et utilisation durable des océans, des mers et des ressources marines, protection, restauration et utilisation durable des écosystèmes terrestres, gestion durable des forêts, lutte contre la désertification, dégradation des terres et perte de biodiversité ;

- b. Social : Absence de pauvreté, lutte contre la faim, sécurité alimentaire, vie saine et bien-être à tous les âges, éducation inclusive et équitable de qualité et possibilités d'apprentissage tout au long de la vie, égalité entre les sexes, autonomisation des femmes et des filles, disponibilité de l'eau et de l'assainissement, accès à des prix abordables, énergie fiable et moderne, croissance économique inclusive et durable, plein emploi productif et travail décent, infrastructures résilientes, industrialisation inclusive et durable, réduction des inégalités, villes et établissements humains inclusifs, sûrs et résilients, sociétés pacifiques et inclusives, accès à la justice et institutions efficaces, responsables et inclusives, partenariat mondial pour le développement durable.

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. Une société qualifiée d'investissement durable au moyen de ce critère peut par exemple contribuer aux objectifs environnementaux suivants : réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), lutte contre le changement climatique ;
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. L'évaluation du meilleur rendement E ou S est fondée sur la méthodologie de notation ESG de BNPP AM. La méthodologie évalue les sociétés et les évalue par rapport à un groupe de pairs comprenant des sociétés de secteurs et de régions géographiques comparables. Une société dont le score de contribution est supérieur à 10 pour le pilier environnemental ou social est considérée comme la plus performante. Une société répondant à ce critère d'investissement durable peut par exemple contribuer aux objectifs suivants :
  - a. Environnement : lutte contre le changement climatique, gestion des risques environnementaux, gestion durable des ressources naturelles, gestion des déchets, gestion de l'eau, réduction des émissions de GES, énergie renouvelable, agriculture durable, infrastructures vertes ;
  - b. Social : santé et sécurité, gestion du capital humain, bonne gestion des intervenants externes (chaîne d'approvisionnement, entrepreneurs, données), préparation à l'éthique des affaires, bonne gouvernance d'entreprise.

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

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

Le site Internet de la société de gestion contient de plus amples informations sur la méthodologie interne : [Documents sur le développement durable - BNPP AM Corporate English \(bnpparibas-am.com\)](https://www.bnpparibas-am.com)



### 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 environnement ou social ?

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

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

Les lignes directrices sur l'intégration ESG comprennent une série d'engagements qui sont importants pour la prise en compte des principaux impacts négatifs sur le développement durable et guide le processus interne d'intégration ESG. Le cadre exclusif de notation ESG comprend une évaluation d'un certain nombre d'impacts négatifs sur le développement durable causés par les entreprises dans lesquelles nous investissons. Les résultats de cette évaluation peuvent avoir un impact sur les modèles d'évaluation ainsi que sur la construction du portefeuille, en fonction de la gravité et de la matérialité des impacts négatifs identifiés.

Ainsi, le gestionnaire d'investissement prend en compte les principaux impacts négatifs sur le développement durable tout au long du processus d'investissement par l'utilisation des scores ESG internes et la construction du portefeuille avec un profil ESG amélioré par rapport à son univers d'investissement.

La perspective prospective définit un ensemble d'objectifs et d'indicateurs de performance élaborés pour mesurer la manière dont le gestionnaire d'investissement recherche et met en œuvre des stratégies de développement durable. Des indicateurs de performance ont été développés pour mesurer l'alignement des recherches, des portefeuilles et des engagements sur trois questions, les « 3E » (transition énergétique, durabilité environnementale, égalité et croissance inclusive) et ainsi soutenir les processus d'investissement.

En outre, l'équipe de gestion responsable identifie régulièrement les impacts négatifs grâce à des recherches continues, la collaboration avec d'autres investisseurs à long terme et le dialogue avec des ONG et d'autres experts.

Le produit financier prend en compte et traite ou atténue les principaux indicateurs d'impacts négatifs sur le développement durable suivants :

#### 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-B0ED-84FC06E090BF>

*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 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.



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

l'un des principes, il est placé sur une « liste de surveillance », le cas échéant.

La taxonomie de l'UE énonce le 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. Ce principe 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.

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

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

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

Les directives d'intégration ESG comprennent une série d'engagements, qui sont importants pour la prise en compte des principaux impacts négatifs sur le développement durable, et guident le processus interne d'intégration ESG. Le cadre exclusif de notation ESG comprend une évaluation d'un certain nombre d'impacts négatifs sur le développement durable causés par les entreprises dans lesquelles nous investissons. Les résultats de cette évaluation peuvent avoir un impact sur les modèles d'évaluation ainsi que sur la construction du portefeuille en fonction de la gravité et de l'importance des impacts négatifs identifiés.

Ainsi, le gestionnaire d'investissement tient compte des principaux impacts négatifs sur le développement durable tout au long du processus d'investissement en utilisant les scores ESG internes et en construisant le portefeuille avec un profil ESG amélioré par rapport à son univers d'investissement.

La perspective prospective définit un ensemble d'objectifs et d'indicateurs de performance développés pour mesurer la façon dont les recherches, les portefeuilles et les engagements sont alignés sur trois questions, les « 3E » (transition énergétique, durabilité environnementale, égalité et croissance inclusive) et ainsi soutenir les processus d'investissement.

En outre, l'équipe de gérance identifie régulièrement les impacts négatifs par le biais de recherches continues, la collaboration avec d'autres investisseurs à long terme et le dialogue avec des ONG et d'autres experts.

Les mesures prises pour traiter ou atténuer les principaux impacts négatifs sur le développement durable dépendent de la gravité et de l'importance de ces impacts. Ces actions sont guidées par la Politique RBC, les Directives 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. Émissions dans l'eau
9. Taux de déchets dangereux
10. Violations des principes du Pacte mondial des Nations Unies et des Principes directeurs de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) à l'intention des entreprises multinationales.
11. Absence de processus et de mécanismes de contrôle de la conformité aux principes du Pacte Mondial des Nations Unies et aux Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
12. Écart de rémunération non ajusté entre les sexes
13. Diversité des sexes au sein du conseil d'administration
14. Exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques)

**Indicateurs volontaires applicables aux entreprises :**

**Indicateurs environnementaux**

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

**Sociaux**

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

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



La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 30.12.2022

**QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?**

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
STADSHYPOTEK AB 0.38 PCT 13-MAR-2026	Finance	4,11 %	Suède
BANCO SANTANDER TOTTA SA 0.88 PCT 25-APR-2024	Finance	3,40 %	Portugal
BPCE SFH 0.38 PCT 21-FEB-2024	Finance	3,05 %	France
CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA 0.38 PCT 20-JAN-2032	Finance	2,90 %	Italie
CAJA RURAL DE NAVARRA S COOP DE CREDITO 0.88 PCT 08-MAY-2025	Finance	2,58 %	Espagne
UNICREDIT BANK AG 0.63 PCT 20-NOV-2025	Finance	2,20 %	Allemagne
AXA HOME LOAN SFH 0.01 PCT 16-OCT-2029	Finance	2,13 %	France
KOREA HOUSING FINANCE CORP 0.01 PCT 29-JUN-2026	Finance	2,04 %	République de Corée
SOCIETE GENERALE SFH 0.50 PCT 28-JAN-2026	Finance	2,02 %	France
COMMERZBANK AG 0.63 PCT 28-MAY-2025	Finance	1,98 %	Allemagne
LANDESBANK BADEN-WUERTTEMBERG 0.01 PCT 17-JUN-2026	Finance	1,92 %	Allemagne
IBERCAJA BANCO SA 0.25 PCT 18-OCT-2023	Finance	1,91 %	Espagne
ABN AMRO BANK NV 0.88 PCT 14-JAN-2026	Finance	1,78 %	Pays-Bas
DZ HYP AG 0.01 PCT 27-OCT-2028	Finance	1,76 %	Allemagne
LA BANQUE POSTALE HOME LOAN SFH SA 2.38 PCT 15-JAN-2024	Finance	1,62 %	France

Source : BNP Paribas Asset Management, en date du 30.12.2022

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

\* Toutes différences de pourcentage avec les portefeuilles des états financiers résultent d'une différence d'arrondi.



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 utilisés pour répondre aux critères environnementaux ou sociaux promus par le produit financier prenant en compte les éléments contraignants de sa stratégie d'investissement représentent, s'agissant des investissements en fonds internes, la proportion d'actifs ayant une note ESG positive combinée à une note E positive ou une note S positive et la proportion d'actifs qualifiés d'investissements durables conformément à la méthodologie ESG interne de BNPP AM.

La proportion d'investissements utilisés pour répondre aux critères environnementaux ou sociaux promus par le produit financier est de **94,6 %**.

La proportion d'investissements durables est de **44,2 %**.

La proportion restante des investissements peut inclure :

- La proportion d'actifs qui n'atteignent pas les standards établis par la société de gestion, c'est-à-dire, les actifs n'ayant

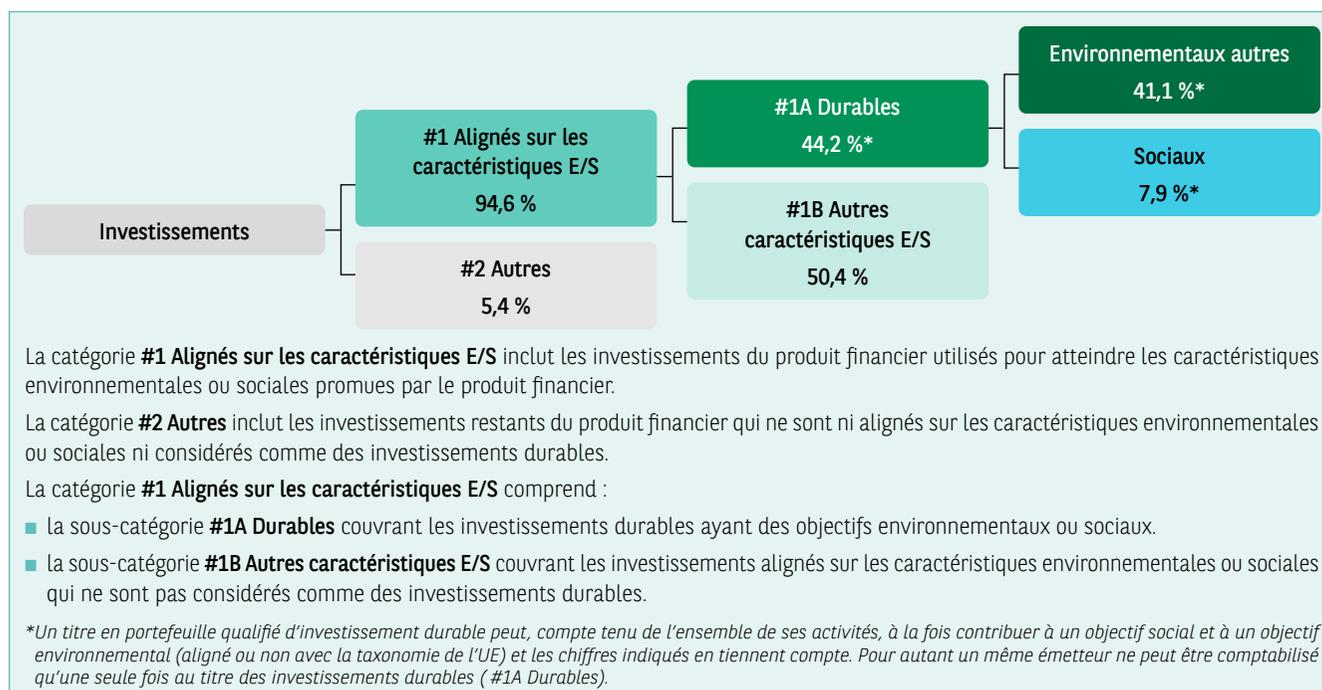


pas une note ESG positive combinée à une note E ou une note S positive et les actifs n'étant pas qualifiés d'investissements durables. Ces actifs sont utilisés à des fins d'investissements. ou

- Des instruments qui sont principalement utilisés à des fins de liquidité, de gestion efficace de portefeuille et/ou de couverture, tels que les espèces, dépôts et instruments dérivés.

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

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



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

Secteurs	% d'actifs
Finance	94,55 %
Immobilier	3,50 %
Autres	1,00 %
Liquidités	0,95 %

Source : BNP Paribas Asset Management, en date du 30.12.2022

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

Pour être conforme à la taxinomie 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.



### DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE 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 Taxinomie de l'UE, et il n'en a pas réalisés.

### Ce produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire alignées avec la taxinomie de l'UE<sup>3</sup> ?

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

À la date de clôture de l'exercice comptable et d'élaboration du rapport annuel, les données ne sont pas disponibles et la société de gestion ne dispose pas des informations relatives à l'exercice précédent clos.

<sup>3</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent pas de préjudice important à aucun objectif de la Taxinomie 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 taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel 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, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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

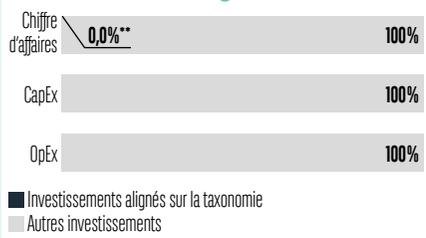
**Les activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



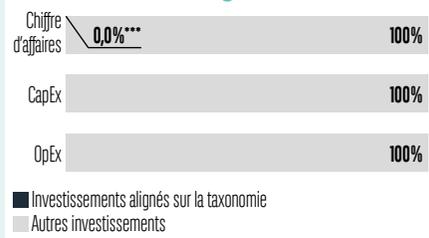
Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 202/852.

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

### 1. Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines\*



### 2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines\*



- \* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines
- \*\* Alignement taxinomie réelle
- \*\*\* Alignement taxinomie réelle. A la date d'élaboration de ce document d'information périodique, la société de gestion ne dispose pas de l'ensemble des données nécessaires lui permettant de déterminer l'alignement des investissements sur la taxinomie excluant les obligations souveraines. Le pourcentage d'alignement des investissements sur la taxinomie incluant les obligations souveraines étant par construction une proportion minimum réelle ce même chiffre est repris en conséquence.

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

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

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

Non applicable pour le premier rapport périodique.



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

La part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie est de **41,1 %**.

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 taxinomie. Dans l'intervalle, le produit financier investira dans des investissements durables dont l'objectif environnemental n'est pas aligné avec la Taxonomie de l'UE.



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

Les investissements durables sur le plan social représentent **7,9 %** du produit financier.



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

La proportion restante des investissements peut comprendre :

- La proportion d'actifs qui n'atteignent pas le standard minimum pour répondre aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier, soit la proportion d'actifs ayant un score ESG positif combiné à un score E positif ou un score S positif et la proportion d'actifs étant qualifiés d'Investissement Durable, tous deux basés sur les méthodologies propriétaires de BNPP AM ESG. Ces actifs sont utilisés à des fins d'investissement, ou



- Des instruments qui sont principalement utilisés à des fins de liquidité, de gestion efficace du portefeuille et/ou de couverture, notamment des liquidités, des dépôts et des produits dérivés. Dans tous les cas, le gestionnaire d'investissement veillera à ce que ces investissements soient réalisés en maintenant l'amélioration du profil ESG du produit financier. En outre, ces investissements sont réalisés en conformité avec nos processus internes, y compris les garanties environnementales ou sociales minimales suivantes :
- La politique de gestion des risques. La politique de gestion des risques comprend les procédures nécessaires pour permettre à la société de gestion

d'évaluer, pour chaque produit financier qu'elle gère, l'exposition de ce produit aux risques de marché, de liquidité, de durabilité et de contrepartie. Et

- La politique RBC, le cas échéant, par l'exclusion des entreprises impliquées dans des controverses dues à de mauvaises pratiques en matière de droits de l'homme et du travail, d'environnement et de corruption, ainsi que des entreprises opérant dans des secteurs sensibles (tabac, charbon, armes controversées, amiante,...), car ces entreprises sont réputées violer les normes internationales, ou causer des dommages inacceptables à la société et/ou à l'environnement.

## 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 dues à de mauvaises pratiques en matière de droits de l'homme et du travail, d'environnement et de corruption, ainsi que les sociétés opérant dans des secteurs sensibles (tabac, charbon, armes controversées, amiante,...), car ces ), car ces entreprises sont réputées violer les normes internationales ou causer des dommages inacceptables à la société et/ou à l'environnement. et/ou l'environnement. De plus amples informations sur la politique de RBC, et en particulier sur les critères relatifs aux exclusions sectorielles, sont disponibles sur le site Web de RBC. exclusions sectorielles, sont disponibles sur le site Internet du gestionnaire d'investissement : Documents sur le développement durable - Documents sur le développement durable - BNPP AM Corporate English (<https://www.bnpparibasam.com/sustainability-documents/>)
- Le produit financier doit avoir au moins 90 % de ses actifs (à l'exclusion des actifs liquides auxiliaires) couverts par l'analyse ESG basée sur la méthodologie propriétaire interne d'ESG
- L'univers d'investissement du produit financier sera réduit d'au moins 20 % en raison de l'exclusion des titres présentant une faible

note ESG et/ou des exclusions sectorielles conformément à la Politique RBC

- La note ESG moyenne pondérée du portefeuille du produit financier doit être supérieure à la note ESG moyenne pondérée de son univers d'investissement
- Le produit financier doit investir au moins 15 % de ses actifs dans des « investissements durables », 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 ? 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.bnpparibasam.com/fr/documentation-sustainability/>.

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.



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



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

# #BEYONDBUILDINGS

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

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

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF

sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

### Responsable de l'information financière

Sylvie PITTICCO

Photo de couverture : San Pellegrino Terme - Italie

N° ADEME : FR200181\_03KLJL



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**L'immobilier  
d'un monde  
qui change**