



BNP Paribas Diversipierre

Documento informativo periodico al 31 marzo 2022



INDICATORI CHIAVE AL 31/03/2022

NAV (Net Asset Value) per azione: **126,65€**
Prossimi NAV: 14/04/2022
29/04/2022

Dividendi versati per azione dal 01/01/2022: -

Commissione di sottoscrizione corrisposta al fondo (massimo del prospetto: 6%): **2,95%**

Spese di rimborso corrisposte al fondo (massimo del prospetto: nessuna): **Nessuna**

Spese di gestione e di funzionamento (massimo del prospetto: 1,5% tasse incluse): **1,24% tasse incluse nel 2021***

Spese di gestione immobiliare: **0,61% tasse incluse nel 2021***

Attivo netto al 31/03/2022: **2.647,66 mln €**

Numero di attivi immobiliari: **32 attivi immobiliari (di cui 21 detenuti al 100%) e due partecipazioni di minoranza.**

Indebitamento finanziario (massimo del prospetto: 40% del valore degli attivi immobiliari): **14,4%**

Regolamento SFDR: **Articolo 8**

* Spese calcolate in rapporto al patrimonio netto medio dell'anno

CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Codice ISIN: FRO011513563

Forma giuridica: SPPICAV

Valuta: EUR

Forma delle azioni: Al portatore

Società di gestione: BNP Paribas REIM France

Calcolo de NAV: BNP Paribas Securities Services

Entità promotrice: BNP Paribas Fund Services

Società di revisione: KPMG

Orizzonte di investimento consigliato: 8 anni

Limite di accettazione degli ordini: Data del NAV, entro le ore 12.00

Sottoscrizione minima: 100 €

Frazionamento delle azioni: Millesimi

Periodicità del valore: Bimensile

Profilo di rischio e di rendimento: L'OPCI, che è investito principalmente in beni immobili, presenta un basso rischio di perdita del capitale, pari al livello 2 (SRI PRIIPs). La categoria di rischio associata a questo OPCI non è garantita e potrebbe variare nel tempo. La categoria caratterizzata dal rischio più basso non implica che l'investimento sia privo di rischi. Gli attivi immobiliari sono poco liquidi. In periodi di tensione dei mercati immobiliari, la rapida cessione di un attivo immobiliare può comportare una perdita di valore. L'indicatore non tiene conto del rischio derivante dall'indebitamento.

A rischio più basso A rischio più alto

Rendimento potenzialmente più basso Rendimento potenzialmente più elevato

NEWS

Al 31 marzo 2022, il NAV di BNP Paribas Diversipierre si attesta a 126,65 euro per azione, in aumento di +0,78% nel trimestre (0,98 euro/azione).

I contributi delle diverse classi di attivi nel corso del semestre sono illustrati nel grafico seguente.

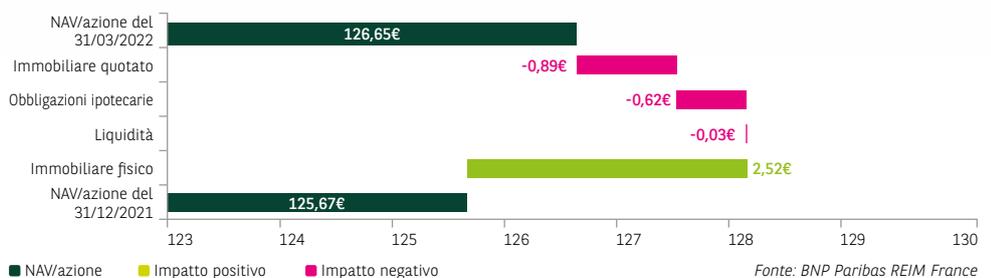
Durante il 1° trimestre del 2022, l'OPCI ha finalizzato le seguenti operazioni immobiliari:

- l'acquisizione dell'ultimo lotto dell'attivo "51-53 Boulevard Haussmann", situato a Parigi 9^{ème}, che consente il ripristino dell'intera proprietà. Tale immobile è in fase di importante ristrutturazione, la cui consegna è prevista per l'inizio del 2023;
- l'acquisizione di un insieme di 6 immobili residenziali siti ad Amburgo, in Germania, per i quali è stato sottoscritto un contratto di vendita a dicembre 2021. Il complesso, situato nel quartiere residenziale «Bergedorf», è composto da 155 appartamenti completamente affittati dalla loro costruzione nel 2010;
- l'accettazione dell'attivo Tribequa, a Bordeaux, acquisito prima della costruzione nel 2019. L'immobile di circa 10.500 m² è al centro di un progetto misto di riqualificazione urbana di 55.000 m² ed è caratterizzato da una posizione di prima scelta a 800 m dalla stazione ferroviaria di Saint-Jean. Il complesso offre servizi di alto livello ed è già stato pre-commercializzato per il 50% della superficie, mentre la parte restante è stata già oggetto di numerose visite.

Inoltre, l'OPCI ha sottoscritto un'esclusiva per l'acquisizione di un progetto di sviluppo scolastico a Madrid (Spagna), che sarà consegnato all'inizio del 2024 per un'area di circa 5.700 m² e che sarà soggetto a un contratto di locazione a lungo termine. L'acquisizione mira a rafforzare la diversificazione patrimoniale consolidando la presenza in Spagna e investendo in attivi alternativi correlati all'istruzione.

Dall'inizio del 2022, il contesto di rialzo dei tassi in Europa ha avuto un impatto negativo sui valori obbligazionari detenuti dall'OPCI. In tale contesto, l'esposizione a questa classe di attivi è stata temporaneamente ridotta e il rischio è stato contenuto grazie all'utilizzo di strumenti di copertura.

Contributi all'andamento del NAV nel trimestre



Guerra in Ucraina

Il conflitto in Ucraina in atto dal 24 febbraio 2022 potrebbe avere un impatto negativo sul contesto economico della società. Sebbene la società non abbia un'esposizione diretta in Russia o Ucraina, in particolare in termini di localizzazione dei beni del patrimonio, questi eventi potrebbero avere effetti negativi sull'attività della società, sulla sua situazione finanziaria, sul suo flusso monetario, sul valore del suo patrimonio immobiliare e le risorse finanziarie o la situazione finanziaria dei suoi inquilini. Alla data di redazione del bilancio trimestrale, non si è ancora verificato alcun elemento suscettibile di incidere in modo significativo sull'attività della società.

SINTESI DELLE PERFORMANCE AL 31 MARZO 2022

Performance periodica	Dal lancio	YTD	Ultimo trimestre	Ultimo mese	Ultimo NAV per azione	Performance annualizzate dal 31/12/2014
	+35,74%	+0,78%	+0,78%	+1,80%	+1,82%	+4,20%

Performance annuali	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Performance annualizzate su 7 anni 2015-2021
	+0,71%	+7,05%	+4,77%	+6,69%	+1,17%	+8,87%	-1,21%	+3,33%	+4,25%

Il metodo utilizzato per il calcolo della performance è il seguente:

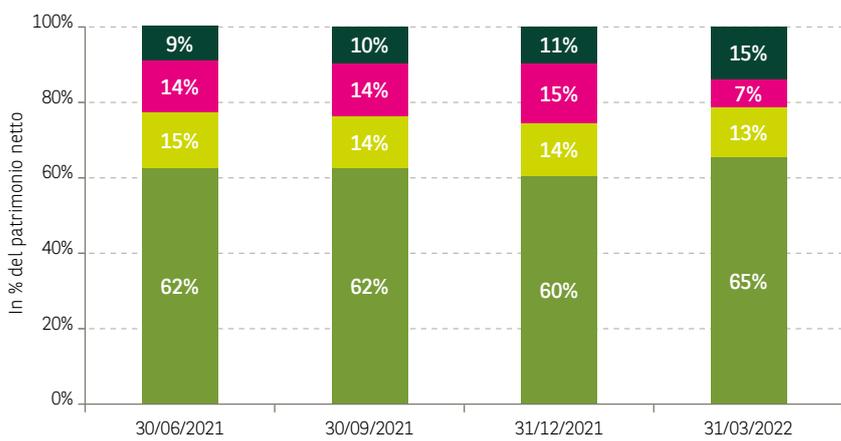
$$Performance = \frac{NAV \text{ di fine periodo} + \text{dividendi versati nel periodo}}{NAV \text{ di inizio periodo}} - 1$$

Le performance passate non sono indicative di quelle future.

La performance del 2014 è calcolata sul periodo dal 20 gennaio al 31 dicembre.

COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO AL 31 MARZO 2022

Evoluzione dell'allocazione nel tempo



Fonte: BNP Paribas REIM France

Al 31 marzo 2022, l'allocazione finanziaria dell'OPCI ha deviato temporaneamente dall'allocazione target, a causa della vendita di parte del suo portafoglio obbligazionario, riducendo la quota di questa classe di attivi in liquidità.

Inoltre, la quota del patrimonio immobiliare è aumentata, in linea con la nuova allocazione target e per le acquisizioni effettuate nel periodo, nonché per l'aumento del valore degli attivi.

Si ricorda che l'allocazione target è costituita dal 65% di immobili "fisici", dal 14,5% di azioni di società immobiliari, dal 14,5% di obbligazioni ipotecarie e dal 6% di liquidità.

Nota: gli investimenti realizzati non pregiudicano le acquisizioni future.

- Liquidità e altri attivi/passivi correnti
- Obbligazioni ipotecarie
- Immobiliare quotato
- Immobiliare fisico al netto del debito

STATO PATRIMONIALE E MOVIMENTI DEL PERIODO

	31/12/2021	31/03/2022	Entrate	Uscite
a) Attivi immobiliari	2.122.179.580,59	2.141.998.116,47	97.104.798,31	17.366.591,92
Edifici costruiti, in corso di ristrutturazione o acquistati a fini di locazione	-	-	-	-
Quote di società prevalentemente immobiliari	556.135.889,17	505.230.793,27	-	-
Azioni di società prevalentemente immobiliari quotate su un mercato regolamentato	367.958.960,34	348.545.346,50	18.084.354,94	17.366.591,92
Quote o azioni di OPCi o assimilati	358.355.220,75	369.472.023,00	-	-
Altri attivi immobiliari	839.729.510,33	918.749.953,70	79.020.443,37	-
b) Depositi e strumenti finanziari non immobiliari	391.548.672,83	198.062.571,42	56.674.754,68	31.731.044,99
Depositi a termine	-	-	-	-
Azioni e titoli assimilati	-	-	-	-
Obbligazioni, titoli di debito negoziabili e titoli assimilati	385.776.006,90	192.307.697,27	35.514.840,94	9.913.715,93
OICVM e FIA	5.772.665,93	5.754.874,15	21.159.913,74	21.817.329,06
Operazioni temporanee su titoli	-	-	-	-
Strumenti finanziari a termine	-	-	-	-
Operazioni di cessione	-	-	-	-
c) Crediti locatari e altri crediti di gestione	6.125.869,92	17.455.871,23		
d) Depositi a vista	182.841.823,52	326.703.858,88		
e) Totale attivi detenuti dall'OPCI (e = a + b + c + d)	2.702.695.946,86	2.684.220.418,00		
f) Passività	158.569.519,71	36.561.616,24		
g) NAV (g = e - f)	2.544.126.427,15	2.647.658.801,76		

Fonte: BNP Paribas REIM France

Le variazioni registrate per le attività finanziarie corrispondono all'investimento effettuato dall'OPCI in attività finanziarie, così come alle operazioni di acquisto e vendita effettuate nell'ambito di ogni classe di attività finanziaria.

L'IMMOBILIARE

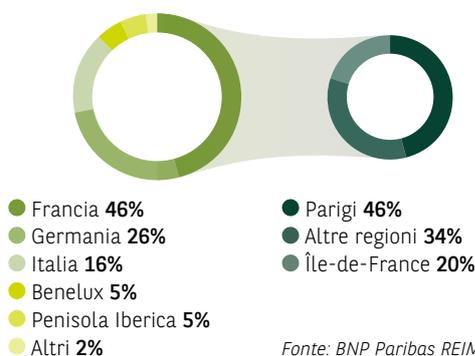
Al 31 marzo 2022, BNP Paribas Diversipierre detiene un portafoglio composto da 32 attivi (di cui 21 detenuti al 100%), ripartite tra la Francia e la Zona Euro, e due partecipazioni di minoranza.

BNP Paribas Diversipierre detiene il 70% delle attivi in immobili per uffici, il 19% in immobili commerciali, il 7% in immobili residenziali e il 4% in alberghi (in % del valore di mercato totale).

Al 31 marzo 2022, il valore di mercato del portafoglio immobiliare, al netto di tasse e spese, è pari a 1.999 milioni di euro. Su base comparabile, il valore di mercato del portafoglio immobiliare è aumentato di circa +3,8% nel corso del semestre, principalmente grazie alle variazioni al rialzo degli attivi adibiti a ufficio detenute dall'OPCI.

Il tasso di occupazione finanziaria degli attivi immobiliari dell'OPCI (al netto della vendita nel futuro stato di completamento, operazioni di sviluppo, e della partecipazione di minoranza) è pari all'85,9% al 31 marzo 2022 e al 92,5% senza l'attivo "51-53, boulevard Haussmann" attualmente in corso di ristrutturazione, mentre la duration residua si attesta a 4,7 anni.

Ripartizione del patrimonio al 31/03/2022 (% del valore di mercato totale)



Fonte: BNP Paribas REIM France



Tribeca, Bordeaux (Francia) - Detenuto al 100%



Nota: gli investimenti realizzati non pregiudicano le acquisizioni future.

▶ ATTIVITÀ FINANZIARIE CON UNA COMPONENTE IMMOBILIARE SOTTOSTANTE

Una quota di attività finanziarie con una componente immobiliare sottostante è stata aggiunta al patrimonio immobiliare di BNP Paribas Diversipierre dal settembre 2014, in conformità alla strategia del fondo.

Oltre ai tradizionali criteri finanziari ed extra-finanziari, per selezionare i titoli i gestori utilizzano criteri di liquidità e di investimento socialmente responsabile.

► Obbligazioni ipotecarie

Numero di posizioni	Valore al 31/03/22 (in migliaia di euro)	Rendimento dal lancio (%)	Rendimento YTD (%)	Rendimento trimestrale (%)
89	175.117	+1,62%	-3,57%	-3,57%

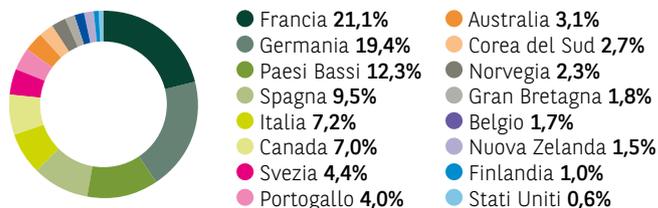
Le obbligazioni ipotecarie registrano un rendimento di -3,57% nel trimestre e un rendimento del 1,62% dalla data di creazione del portafoglio obbligazionario.

Al 31 marzo 2022, la Francia è il maggior contribuente, con il 21% del valore totale delle obbligazioni ipotecarie. Seguono la Germania con il 19% e i Paesi Bassi con il 12%.

Nel corso del trimestre, e a fronte di un aumento dei tassi, BNP Paribas Diversipierre ha proceduto al disinvestimento di circa la metà del suo portafoglio obbligazionario e ridotto la sensibilità ai tassi dei titoli rimasti in portafoglio, in particolare attraverso strumenti di copertura.

Le obbligazioni ipotecarie sono denominate in Euro e non presentano un rischio di cambio.

Ripartizione delle obbligazioni ipotecarie per paese al 31/03/2022 (in % del valore di tutte le obbligazioni ipotecarie - al netto della liquidità)



Fonte: BNP Paribas REIM France

Duration	Rendimento alla scadenza	Rating medio
2,38 anni	+0,43%	AA+

La differenza tra duration e scadenza media delle obbligazioni è principalmente derivata dagli strumenti di copertura del portafoglio.

► Azioni di società immobiliari quotate

Numero di posizioni	Valore al 31/03/22 (in migliaia di euro)	Rendimento dal lancio (%)	Rendimento YTD (%)	Rendimento trimestrale (%)
26	348.545	+55,51%	-4,54%	-4,54%

Le azioni di società immobiliari quotate registrano un rendimento di -4,54% nel trimestre e un rendimento del 55,51% dalla data di creazione del portafoglio azionario.

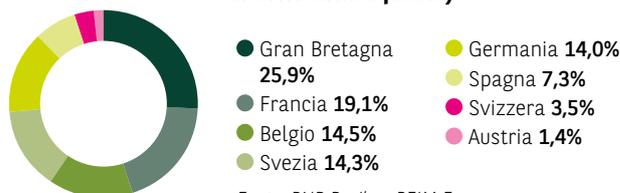
Al 31 marzo 2022, le prime cinque società immobiliari quotate detenute, in ordine decrescente, sono Segro, Vonovia, Gecina, Leg Immobilien e Cofinimmo. La loro ponderazione individuale nell'insieme delle azioni detenute in società immobiliari quotate è compresa tra il 9% e il 5%.

Al 31 marzo 2022, il portafoglio è composto per il 23% da società immobiliari specializzate in immobili per uffici, per il 25% da società immobiliari specializzate in immobili residenziali, per il 19% da società immobiliari diversificate, per il 14% da società immobiliari specializzate in immobili healthcare, per l'11% in immobili commerciali e per il 9% in immobili logistici.

Al 31 marzo 2022, il 56% delle azioni immobiliari quotate del portafoglio è denominato in Euro (in % del valore di tutte le azioni immobiliari, al netto della liquidità).

Si ricorda che il portafoglio azionario dell'OPCI consente di rafforzare la diversificazione geografica e settoriale del portafoglio: i titoli di società immobiliari francesi rappresentano il 19% del patrimonio detenuto, mentre la maggior parte delle società selezionate sono specializzate in classi di attività diverse da quella dell'“uso ufficio”, che costituisce la principale tipologia del portafoglio immobiliare di BNP Paribas Diversipierre, in particolare lo sviluppo residenziale in Germania.

Ripartizione delle azioni detenute in società immobiliari per paese al 31/03/2022 (in % del valore di tutte le azioni immobiliari - al netto della liquidità)



Fonte: BNP Paribas REIM France

▶ LIQUIDITÀ

Al 31 marzo 2022, la liquidità detenuta direttamente da BNP Paribas Diversipierre è pari a 349.914.604,26 euro, ovvero il 13,22% del patrimonio netto, ripartito come segue:

Liquidità dell'OPCI	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022
Strumenti finanziari liquidi	46.887.626,56	37.748.682,26	34.615.849,53	21.956.402,32
Obbligazioni sovrane con scadenza inferiore a 397 giorni	46.887.626,56	37.748.682,26	28.843.183,60	16.201.528,17
Strumenti monetari	-	-	-	-
Buoni del Tesoro	-	-	-	-
OICVM e FIA investiti nelle tre categorie precedenti	-	-	5.772.665,93	5.754.874,15
Liquidità	145.627.476,85	180.030.849,16	188.967.693,44	344.159.730,11
Depositi a vista/crediti bancari	144.867.924,28	177.513.818,78	182.841.823,52	326.703.858,88
Depositi a termine	-	-	-	-
Crediti locatari e altri crediti di gestione	759.552,57	2.517.030,38	6.125.869,92	17.455.871,23

Nota: La liquidità indicata a pagina 2 (in %) è più elevata in quanto include la liquidità delle controllate dell'OPCI, contrariamente al rapporto regolamentare di cui sopra.

SPESE SOSTENUTE

€	31/03/2022
Compenso del calcolo del NAV	146.552
Compenso dell'entità promotrice	54.819
Compenso degli amministratori	7.104.636
Spese di gestione	7.306.007
% del Patrimonio netto alla data di chiusura del periodo	0,28%
Altri costi strutturali	1.344.658
Totale costi strutturali	8.650.666
% del Patrimonio netto alla data di chiusura del periodo	0,33%
Totale spese immobiliari	2.708.075
% del Patrimonio netto alla data di chiusura del periodo	0,10%
Commissione per gli investimenti	990.784
% del prezzo degli immobili acquisiti	1,00%
Altre spese di acquisizione	3.319.625
Totale spese di acquisizione	4.310.409
% del prezzo al netto dei diritti degli immobili acquisiti	4,35%
Commissione per i disinvestimenti	-
% del prezzo al netto dei diritti degli immobili ceduti	-
Altre spese di cessione	-
Totale spese di cessione	-
% del prezzo al netto dei diritti degli immobili ceduti	-
Patrimonio netto	2.647.658.802
Costo degli immobili acquisiti	99.078.392
Costo degli immobili ceduti	-

Al 31 marzo 2022, il totale dei costi strutturali dell'OPCI e delle sue controllate da inizio anno ammonta a 8.651.000 euro, pari allo 0,33% (tasse incluse) del patrimonio netto ad oggi.

Le spese di gestione hanno contribuito per 7.105.000 euro. Il saldo è composto da spese legate alla vita societaria delle società (compensi per il calcolo del NAV, dell'entità promotrice, dei revisori e dei periti) e da spese societarie legate all'attività dell'OPCI e delle sue controllate (in particolare spese relative alle linee di credito bancarie, imposte sulle società).

Le spese immobiliari sono composte da spese per lavori, tasse immobiliari e costi non recuperabili.

Questo prospetto mostra tutte le spese direttamente sostenute dalla SPPICAV BNP Paribas Diversipierre, nonché dalle sue controllate, in proporzione alle loro partecipazioni.

NOTA: Le spese sono comprensive delle imposte quando l'IVA non è recuperabile.

INDEBITAMENTO FINANZIARIO

Leva finanziaria AIFM	Metodo lordo	Metodo dell'impegno
	96%	111%

Al 31 marzo 2022, il LTV (Loan to Value) degli immobili si attesta al 14,4%, con una variazione di -3,9 punti nell'ultimo trimestre. La diminuzione del rapporto di indebitamento è ascrivibile al rimborso dell'importo residuo della linea di credito a breve termine disponibile a livello dell'OPCI.

SINTESI

	31/03/2021	31/12/2021	31/03/2022
Patrimonio netto (euro)	2.287.707.508	2.544.126.427	2.647.658.802
Numero di azioni	18.574.836,04	20.243.004,89	20.903.941,44
NAV per azione (euro)	123,16	125,67	126,65
Commissione di sottoscrizione corrisposta al fondo	2,95%	2,95%	2,95%
Dividendi versati a partire dal 1° gennaio (euro/azione)	-	1,75	-

BNP Paribas Diversipierre

SPPICAV riconosciuta con il numero SPI20130020 il 26 luglio 2013
Sede legale: 50, cours de l'Île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt (Francia)

BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)

SA con capitale di 4.309.200 euro
Sede legale: 50, cours de l'Île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt (Francia)
RCS Nanterre n. 300 794 278

Società di gestione riconosciuta dall'AMF con il numero GP07000031 in data 1° luglio 2007
e autorizzata come società di gestione di portafogli ai sensi della Direttiva 2011/61/UE (AIFM) del 15 aprile 2014

L'OPCI rientra nel campo di applicazione dell'articolo 8 del Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR) del 27 novembre 2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari. Gli investimenti sottostanti al prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'Unione europea sulle attività economiche sostenibili sul piano ambientale.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world