



BNP Paribas Diversipierre

Documento informativo periodico al 31 marzo 2023



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

NEWS

Al 31 marzo 2023, il NAV di BNP Paribas Diversipierre si attesta a 114,33 euro per azione, in calo del 2,69% nel trimestre (ovvero -3,16€/azione).

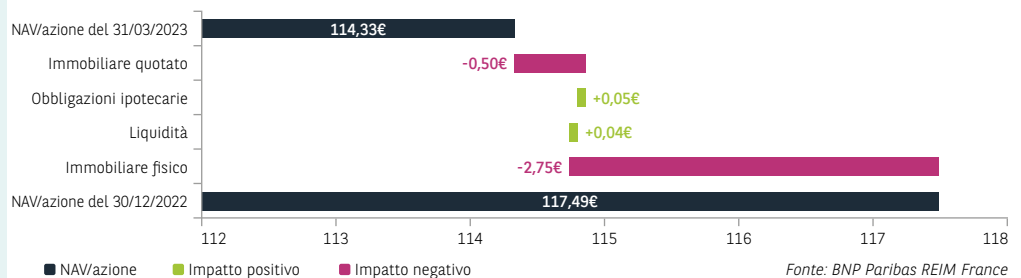
L'apporto delle diverse classi di attivi, alla determinazione del patrimonio netto del fondo nell'anno, è illustrato nel grafico che segue. Il contributo negativo degli asset immobiliari è dovuto principalmente all'ulteriore calo delle valutazioni patrimoniali complessive del settore immobiliare europeo, a seguito dell'aumento dei tassi di interesse dall'inizio del 2022, parzialmente compensato dall'indicizzazione degli affitti. Ad oggi, la perdita di valore del patrimonio immobiliare dell'OPCI è contenuta rispetto a quello del mercato immobiliare in Europa. Sulla base della visione macroeconomica elaborata da BNP Paribas, si prevede una stabilizzazione dei tassi di interesse durante il 2023, questo porterà ad una fase di adeguamento dei prezzi degli immobili che si concluderà sostanzialmente entro il terzo trimestre 2023. Il nostro scenario di performance prevede una ripresa delle valutazioni degli immobili a partire dal 2024, trainata in particolare dalle prospettive di una significativa crescita degli affitti. Il valore del patrimonio immobiliare dovrebbe pertanto, salvo in circostanze eccezionali, stabilizzarsi gradualmente entro la fine del 2023 e gli asset dovrebbero nuovamente portare a risultati soddisfacenti dal 2024, come negli anni precedenti.

Nel primo trimestre 2023, BNP Paribas Diversipierre ha completato le seguenti operazioni:

- La cessione dell'attivo situato al 4-6, rue Leroux, Parigi 16° (75). L'albergo acquistato nel 2016, ancora in fase di sviluppo, era vacante dopo la liquidazione giudiziaria del suo inquilino nel 2020 durante la crisi sanitaria.
- L'acquisizione del secondo edificio della logistica situata vicino a Verona in Italia, con una superficie totale di quasi 32 000 m². L'attivo, costruito secondo gli ultimi standard del mercato, si trova lungo un asse nord-sud che collega i paesi nordici all'Italia meridionale passando attraverso la Germania. Il primo asset di questo attivo era stato consegnato e acquistato nel dicembre scorso.
- L'acquisizione di una piattaforma logistica, ancora in fase di sviluppo, situata a Donnery (45) in Francia. L'attivo di circa 22 000 m² è costruito per rispondere alle esigenze del suo inquilino, un'impresa agroalimentare di dimensioni internazionali, e del suo stabilimento adiacente. L'attivo sarà affittato alla consegna nel 2025 con un contratto a lungo termine.

Queste operazioni hanno permesso di rafforzare significativamente la diversificazione del patrimonio dell'OPCI.

Contributi all'andamento del NAV dal 30/12/2022 al 31/03/2023



Fonte: BNP Paribas REIM France

SINTESI DELLE PERFORMANCE AL 31 MARZO 2023

Performance periodica	Dal lancio	YTD	Ultimo trimestre	Ultimo mese	Ultimo NAV per azione	Performance annualizzate dal 31/12/2014
	+25,24%	-2,69%	-2,69%	-3,43%	-2,84%	+2,68%

Performance annuali	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Performance annualizzate su 8 anni 2015-2022
	+0,71%	+7,05%	+4,77%	+6,69%	+1,17%	+8,87%	-1,21%	+3,33%	-5,06%	+3,08%

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.

N° ADEME : FR200182_03KLJL



INDICATORI CHIAVE AL 31/03/2023

NAV (Net Asset Value) per azione: **114,33€**
Prossimi NAV: 14/04/2023
28/04/2023

Dividendi versati per azione dal 01/01/2023: -

Commissione di sottoscrizione corrisposta al fondo (massimo del prospetto: 6%): **3,50%**

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

Spese di gestione e di funzionamento (massimo del prospetto: 1,5% tasse incluse): **1,20% tasse incluse nel 2022***

Spese di gestione immobiliare: **0,44% tasse incluse nel 2022***

Attivo netto al 31/03/2023: **2.530,13 mln €**

Numero di attivi immobiliari: **36 attivi immobiliari (di cui 26 detenuti al 100%) e 2 partecipazioni di minoranza.**

Indebitamento finanziario (massimo del prospetto: 40% del valore degli attivi immobiliari): **20,9%**

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 S.A.

Entità promotrice: BNP Paribas

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

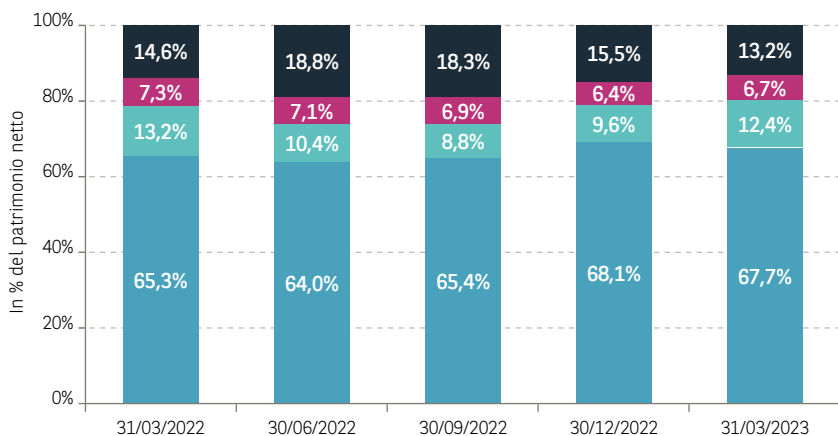
Periodicità del valore: Quindicinale

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

COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO AL 31 MARZO 2023

Evoluzione dell'allocazione nel tempo



Fonte: BNP Paribas REIM France

Nota: a causa di arrotondamenti, la somma delle diverse componenti del patrimonio netto non è necessariamente pari al 100%.

Al 31 marzo 2023, l'allocazione finanziaria dell'OPCI ha deviato temporaneamente dall'allocazione target, a causa della vendita di parte del suo portafoglio obbligazionario e della diminuzione di valore dei suoi titoli finanziari.

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

	30/12/2022	31/03/2023	Entrate	Uscite
a) Attivi immobiliari	2.270.145.595,65	2.153.421.706,67	43.226.000,00	86.250.085,08
Edifici costruiti, in corso di ristrutturazione o acquistati a fini di locazione	-	-	-	-
Quote di società prevalentemente immobiliari	579.039.007,34	561.129.342,97	43.226.000,00	-
Azioni di società prevalentemente immobiliari quotate su un mercato regolamentato	250.486.638,16	245.879.569,44	-	-
Quote o azioni di OPCI o assimilati	357.998.029,56	287.292.120,75	-	62.748.838,00
Altri attivi immobiliari	1.082.621.920,59	1.059.120.673,51	-	23.501.247,08
b) Depositi e strumenti finanziari non immobiliari	272.654.756,19	292.354.813,75	133.820.063,41	162.197.389,70
Depositi a termine	100.000.000,00	50.000.000,00	50.818.989,14	100.000.000,00
Azioni e titoli assimilati	-	-	-	-
Obbligazioni, titoli di debito negoziabili e titoli assimilati	165.634.048,42	170.063.542,13	11.656.808,44	7.229.963,08
OICVM e FIA	7.020.707,77	72.291.271,62	71.344.265,83	4.967.426,62
Operazioni temporanee su titoli	-	-	-	-
Strumenti finanziari a termine	-	-	-	-
Operazioni di cessione	-	-	-	-
c) Crediti locatari e altri crediti di gestione	2.223.924,24	1.552.111,10		
d) Depositi a vista	172.206.948,52	207.969.061,30		
e) Totale attivi detenuti dall'OPCI (e = a + b + c + d)	2.717.231.224,60	2.655.297.692,82		
f) Passività	119.123.566,50	125.168.662,78		
g) NAV (g = e - f)	2.598.107.658,10	2.530.129.030,04		

Fonte: BNP Paribas REIM France

La variazione intervenuta nell'attivo è dovuta alle operazioni d'investimento effettuate dall'OPCI negli strumenti finanziari non immobiliari, distinte per ogni singola voce.

ATTIVI IMMOBILIARI

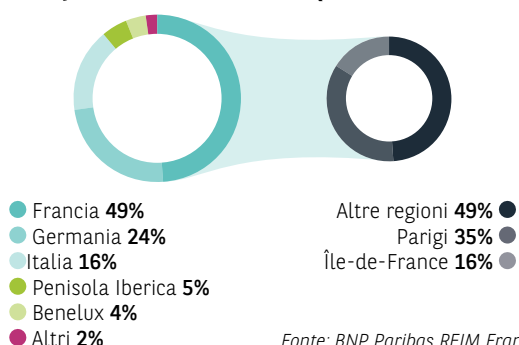
AL 31 marzo 2023, BNP Paribas Diversipierre detiene un portafoglio composto da 36 attivi (di cui 26 detenuti al 100%), ripartiti tra la Francia e la Zona Euro, e due partecipazioni di minoranza.

BNP Paribas Diversipierre detiene il 56% degli attivi in immobili per uffici, il 16% in immobili commerciali, il 12% in alberghi, il 7% in immobili residenziali, il 5% in immobili alternativi e il 4% in logistica (in % del valore di mercato totale).

Al 31 marzo 2023, il valore di mercato del portafoglio immobiliare, al netto di tasse e spese, è pari a 2.198 milioni di euro. A parità di condizioni, il valore di mercato del portafoglio immobiliare si è ridotto di circa -2,8% nel corso del trimestre, principalmente dovuto alle variazioni al rialzo dei tassi.

Il tasso di occupazione finanziaria degli asset dell'OPCI (al netto delle vendite nel futuro stato di completamento, operazioni di sviluppo, e della partecipazione di minoranza) è pari all'89,2% al 31 marzo 2023 e al 94,6% senza l'attivo "51-53, boulevard Haussmann a Parigi 9 (75)" attualmente in corso di ristrutturazione, mentre la duration residua si attesta a 6,1 anni.

Ripartizione del patrimonio al 31/03/2023 (% del valore di mercato totale)



Fonte: BNP Paribas REIM France



Piattaforma logistica Donnery (45), Francia - Detenuto al 100%

Nota: gli investimenti realizzati non pregiudicano le acquisizioni future.



ATTIVITÀ FINANZIARE CON UNA COMPONENTE IMMOBILIARE SOTTOSTANTE

Una quota di attivi finanziari 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 31/03/2023 (in migliaia di euro)	Rendimento dal lancio (%)	Rendimento YTD (%)	Rendimento trimestriale (%)
135	170.063	-2,59%	+0,91%	+0,91%

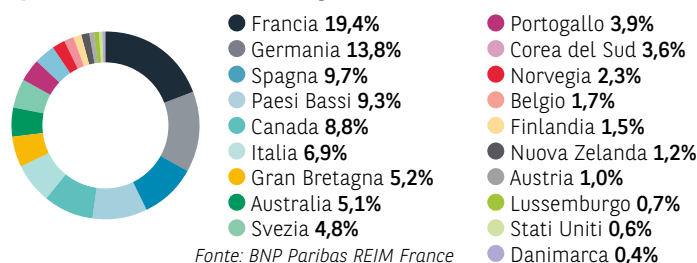
Le obbligazioni ipotecarie registrano un rendimento di +0,91% nel trimestre, e di -2,59% dalla data di creazione del portafoglio obbligazionario.

Al 31 marzo 2023, la Francia è il maggior contribuente, con il 19% del valore totale delle obbligazioni ipotecarie. Seguono la Germania (14%) e la Spagna (10%).

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

Si ricorda che nel corso del primo trimestre 2022 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.

Ripartizione delle obbligazioni ipotecarie per paese al 31/03/2023 (in % del valore di tutte le obbligazioni ipotecarie - al netto della liquidità)



Duration	Rendimento alla scadenza	Rating medio
3,57 anni	+3,46%	AA+

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

Azioni di società immobiliari quotate

Numero di posizioni	Valore al 31/03/2023 (in migliaia di euro)	Rendimento dal lancio (%)	Rendimento YTD (%)	Rendimento trimestriale (%)
26	245.880	+9,71%	-2,45%	-2,45%

Le azioni di società immobiliari quotate registrano un rendimento del -2,45% nel trimestre e del +9,71% dalla data di creazione del portafoglio azionario.

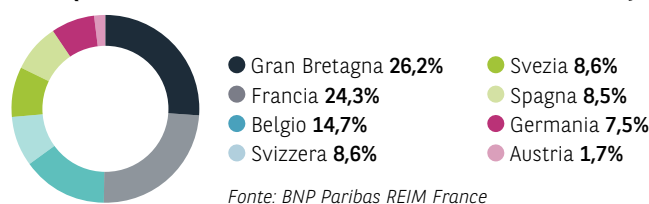
Al 31 marzo 2023, le prime cinque società immobiliari quotate detenute, in ordine decrescente, sono PSP Swiss Properties, Gecina, Segro, Klepierre, e Land Securities. La loro ponderazione individuale nell'insieme delle azioni detenute in società immobiliari quotate è compresa tra il 9% e il 5%.

Al 31 marzo 2023, il portafoglio è composto per il 27% da società immobiliari specializzate in immobili per uffici, per il 19% da società immobiliari specializzate in immobili residenziali, per il 18% da società immobiliari diversificate, per il 15% in immobili logistici, per il 10% da società immobiliari specializzate in immobili healthcare, per il 9% in immobili commerciali e per il 2% in alberghi.

Al 31 marzo 2023, il 57% 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 23% del patrimonio detenuto, mentre la maggior parte delle società selezionate sono specializzate in classi di attivi diversi da quello dell'uso ufficio (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 31/03/2023 (in % del valore di tutte le azioni immobiliari - al netto della liquidità)



LIQUIDITÀ

Al 31 marzo 2023, la liquidità detenuta direttamente da BNP Paribas Diversipierre è pari a 277.825.473,53 euro, ovvero il 10,98% del patrimonio netto, ripartito come segue:

Liquidità dell'OPCI (€)	30/09/2022	30/12/2022	31/03/2023
Strumenti finanziari liquidi	27.045.785,15	13.760.958,87	18.304.301,13
Obbligazioni sovrane con scadenza inferiore a 397 giorni	20.138.233,28	6.740.251,10	12.954.716,19
Strumenti monetari	-	-	-
Buoni del Tesoro	-	-	-
OICVM e FIA investiti nelle tre categorie precedenti	6.907.551,87	7.020.707,77	5.349.584,94
Liquidità	339.855.471,46	274.430.872,76	259.521.172,40
Depositi a vista/crediti bancari	230.440.431,49	172.206.948,52	207.969.061,30
Depositi a termine	100.000.000,00	100.000.000,00	50.000.000,00
Crediti locatari e altri crediti di gestione	9.415.039,97	2.223.924,24	1.552.111,10

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

€	31/03/2023
Compenso del calcolo del NAV	32.630
Compenso dell'entità promotrice	-
Compenso degli amministratori	3.210.786
Spese di gestione	3.243.416
% del patrimonio netto alla data di chiusura del periodo	0,13%
Altri costi strutturali	1.207.217
Totale costi strutturali	4.450.633
% del patrimonio netto alla data di chiusura del periodo	0,18%
Totale spese immobiliari	2.769.212
% del patrimonio netto alla data di chiusura del periodo	0,11%
Commissione per gli investimenti	742.750
% del prezzo degli immobili acquisiti	1,81%
Altre spese di acquisizione	1.719.554
Totale spese di acquisizione	2 462 305
% del prezzo al netto dei diritti degli immobili acquisiti	6,01%
Commissione per i disinvestimenti	304.490
% del prezzo al netto dei diritti degli immobili ceduti	1,00%
Altre spese di cessione	392.472
Totale spese di cessione	696.962
% del prezzo al netto dei diritti degli immobili ceduti	2,29%
Patrimonio netto	2.530.129.030
Costo degli immobili acquisiti	40.993.640
Costo degli immobili ceduti	30.449.000

Al 31 marzo 2023, il totale dei costi strutturali dell'OPCI e delle sue controllate ammonta a 4.451 K€, pari allo 0,18% (tasse incluse) del patrimonio netto ad oggi.

Le spese di gestione hanno contribuito per 3.211 K€. 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
	106%	118%

Al 31 marzo 2023, il LTV (Loan to Value) degli immobili si attesta al 20,9%, con una variazione di +0,6 punti rispetto al primo trimestre.

SINTESI

	30/09/2022	30/12/2022	31/03/2023
Patrimonio netto (euro)	2.629.849.441	2.598.107.658	2.530.129.030
Numero di azioni	21.999.933,92	22.079.271,73	22.092.743,64
NAV per azione (euro)	119,53	117,49	114,33
Commissione di sottoscrizione corrisposta al fondo	2,95%	2,95%	3,50%
Dividendi versati a partire dal 1° gennaio (euro/azione)	1,82	1,82	-

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.

