



# BNP Paribas Diversipierre

Documento informativo periodico al 30 giugno 2023



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## INDICATORI CHIAVE AL 30/06/2023

NAV (Net Asset Value) per azione P:	<b>109,79€</b>
Prossimi NAV:	13/07/2023 31/07/2023
Dividendi versati per azione P dal 01/01/2023:	<b>1,82€</b>
Commissione di sottoscrizione corrisposta al fondo (massimo del prospetto: 6%):	<b>3,50%</b>
Spese di rimborso corrisposte al fondo (massimo del prospetto: nessuna):	<b>Nessuna</b>
Spese di gestione e di funzionamento (massimo del prospetto: 1,5% tasse incluse):	<b>1,20% tasse incluse nel 2022*</b>
Spese di gestione immobiliare:	<b>0,44% tasse incluse nel 2022*</b>
Attivo netto del fondo:	<b>2.345,76 mln €</b>
Attivo netto (azione P):	<b>2.343,23 mln €</b>
Numero di attivi immobiliari:	<b>37 attivi immobiliari (di cui 27 detenuti al 100%) e 2 partecipazioni di minoranza.</b>
Indebitamento finanziario (massimo del prospetto: 40% del valore degli attivi immobiliari):	<b>22,3%</b>
Regolamento SFDR:	<b>Articolo 8</b>

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

## CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Codice ISIN (azione P):	FR0011513563
Forma giuridica:	SPPICAV
Valuta:	EUR
Forma delle azioni:	Al portatore
Società di gestione:	BNP Paribas REIM France
Calcolo de NAV:	BNP Paribas
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.

## NEWS

Al 30 giugno 2023, il NAV della classe P di BNP Paribas Diversipierre si attesta a 109,79 euro per azione, in calo del 6,55% sul semestre (-7,70 euro per azione).

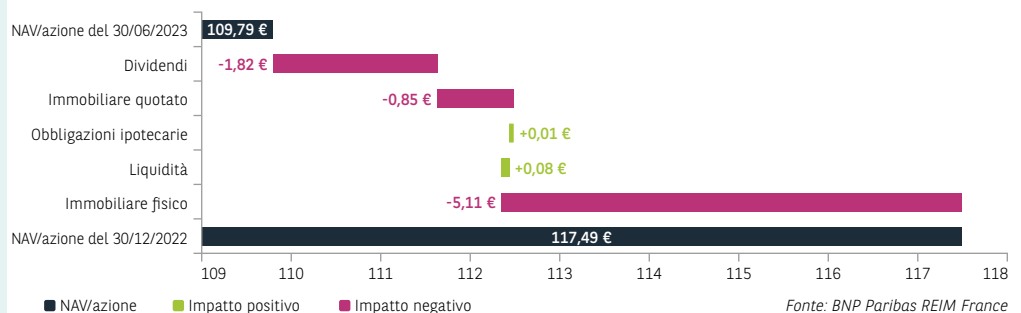
Per quanto riguarda il valore per azione dell'OPCI, l'apporto delle diverse classi di attivi è illustrato nel grafico che segue. L'apporto negativo del patrimonio immobiliare è dovuto principalmente al proseguimento della correzione delle rivalutazioni a causa dell'aumento dei tassi di interesse, un effetto parzialmente compensato dall'indicizzazione degli affitti. A tutt'oggi la perdita di valore del patrimonio immobiliare dell'OPCI è contenuta rispetto all'evoluzione del mercato immobiliare nel suo complesso. Secondo lo scenario delle previsioni macroeconomiche elaborate da BNP Paribas, la fase di aggiustamento dei prezzi sarà sostanzialmente completata nel 2023. Si prevede un ritorno al rialzo delle valorizzazioni nel 2024, determinato dalle prospettive di crescita degli affitti che avranno un effetto positivo sia sul rendimento locativo che sulle valorizzazioni degli immobili. Il patrimonio immobiliare dovrebbe quindi, salvo eventi eccezionali, stabilizzarsi nel 2023 e portare di nuovo una performance soddisfacente a partire dal 2024, come negli anni precedenti.

Nel primo semestre 2023, l'OPCI ha completato le seguenti operazioni:

- La cessione dell'attivo situato al 4-6, rue Leroux, Parigi 16° (75).
- L'acquisizione del secondo edificio della logistica situata vicino a Verona in Italia, con una superficie totale di quasi 32.000 m<sup>2</sup>.
- L'acquisizione di una piattaforma logistica, ancora in fase di sviluppo, situata a Donnery (45) in Francia.
- L'acquisto di un nuovo asset uso uffici situato nel centro città di Lisbona in Portogallo.

Tutte le informazioni relative a tali operazioni figurano nelle schede informative mensili del primo semestre dell'OPCI, disponibile [qui](#).

Contributi all'andamento del NAV - Azione P dal 30/12/2022 al 30/06/2023



## SINTESI DELLE PERFORMANCE AL 30 GIUGNO 2023

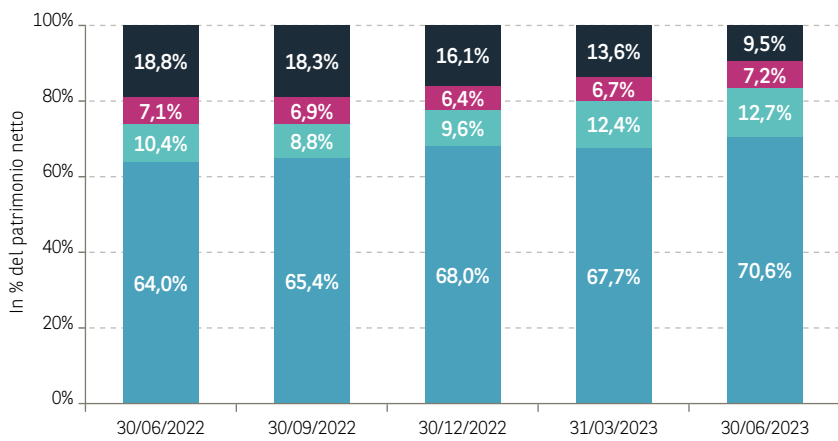
	Dal lancio	YTD	Ultimo trimestre	Ultimo mese	Ultimo NAV per azione	Performance annualizzate dal 31/12/2014
Azione P	+22,52%	-5,00%	-2,38%	-2,17%	-2,51%	+2,33%

Le performance passate non sono indicative di quelle future.

A rischio più basso ← → A rischio più alto  
Rendimento potenzialmente più basso ← → Rendimento potenzialmente più elevato

# COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO AL 30 GIUGNO 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 30 giugno 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	30/06/2023	Entrate	Uscite
<b>a) Attivi immobiliari</b>	<b>2,270,145,595.65</b>	<b>2,120,309,397.97</b>	<b>193,602,369.70</b>	<b>176,929,678.24</b>
Edifici costruiti, in corso di ristrutturazione o acquistati a fini di locazione	-	-	-	-
Quote di società prevalentemente immobiliari	579,039,007.34	522,540,941.64	62,058,535.02	-
Azioni di società prevalentemente immobiliari quotate su un mercato regolamentato	250,486,638.16	231,013,172.92	72,824,788.06	60,256,854.92
Quote o azioni di OPCI o assimilati	357,998,029.56	281,315,672.75	-	62,748,838.00
Altri attivi immobiliari	1,082,621,920.59	1,085,439,610.66	58,719,046.62	53,923,985.32
<b>b) Depositi e strumenti finanziari non immobiliari</b>	<b>272,654,756.19</b>	<b>288,139,601.50</b>	<b>177,384,217.97</b>	<b>159,710,186.37</b>
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	168,391,419.24	41,240,786.44	38,410,742.17
OICVM e FIA	7,020,707.77	69,748,182.26	85,324,442.39	21,299,444.20
Operazioni temporanee su titoli	-	-	-	-
Strumenti finanziari a termine	-	-	-	-
Operazioni di cessione	-	-	-	-
<b>c) Crediti locatari e altri crediti di gestione</b>	<b>2,223,924.24</b>	<b>4,847,116.55</b>		
<b>d) Depositi a vista</b>	<b>172,206,948.52</b>	<b>91,756,898.21</b>		
<b>e) Totale attivi detenuti dall'OPCI (e = a + b + c + d)</b>	<b>2,717,231,224.60</b>	<b>2,505,053,014.23</b>		
<b>f) Passività</b>	<b>119,123,566.50</b>	<b>159,290,241.14</b>		
<b>g) NAV (g = e - f)</b>	<b>2,598,107,658.10</b>	<b>2,345,762,773.09</b>		

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

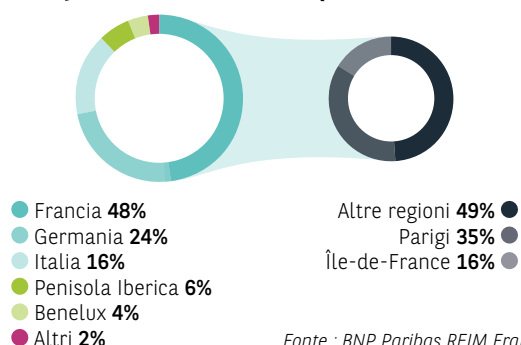
Al 30 giugno 2023, BNP Paribas Diversipierre detiene un portafoglio composto da 37 attivi (di cui 27 detenuti al 100%), ripartiti tra la Francia e la Zona Euro, e due partecipazioni di minoranza.

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 30 giugno 2023, il valore di mercato del portafoglio immobiliare, al netto di tasse e spese, è pari a 2.166 milioni di euro. A parità di condizioni, il valore di mercato del portafoglio immobiliare si è ridotto di circa 5,7% sul semestre dovuto alle variazioni al rialzo dei tassi d'interesse.

Il tasso di occupazione finanziaria degli asset dell'OPCI (al netto delle operazioni di sviluppo, e della partecipazione di minoranza) è pari all'89,8% al 30 giugno 2023 e al 95,2% non comprendendo l'attivo "51-53, boulevard Haussmann a Parigi 9° (75)" attualmente in corso di ristrutturazione, mentre la duration residua si attesta a 5,7 anni.

### Ripartizione del patrimonio al 30/06/2023 (% del valore di mercato totale)



Fonte: BNP Paribas REIM France



Pier III, Lisbona (Portogallo) - 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 30/06/2023 (in migliaia di euro)	Rendimento dal lancio	Rendimento YTD	Rendimento trimestriale
153	168.391	-2,69 %	+0,81%	-0,10%

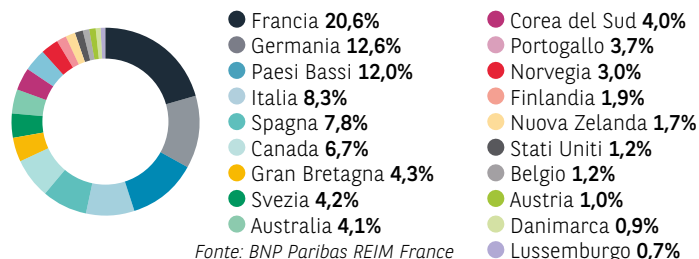
Le obbligazioni ipotecarie registrano un rendimento di +0,81% nel semestre, e di -2,69% dalla data di creazione del portafoglio obbligazionario.

Al 30 giugno 2023, la Francia è il maggior contribuente, con il 21% del valore totale delle obbligazioni ipotecarie. Seguono la Germania (13%) e i Paesi Bassi (12%).

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.

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

#### Ripartizione delle obbligazioni ipotecarie per paese al 30/06/2023 (in % del valore di tutte le obbligazioni ipotecarie - al netto della liquidità)



Duration	Rendimento alla scadenza	Rating medio
4,14 anni	+3,75%	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 30/06/2023 (in migliaia di euro)	Rendimento dal lancio	Rendimento YTD	Rendimento trimestriale
26	297.728	+6,34%	-6,53%	-2,35%

Le azioni di società immobiliari quotate registrano un rendimento del -6,53% nel semestre, e del 6,34% dalla data di creazione del portafoglio azionario.

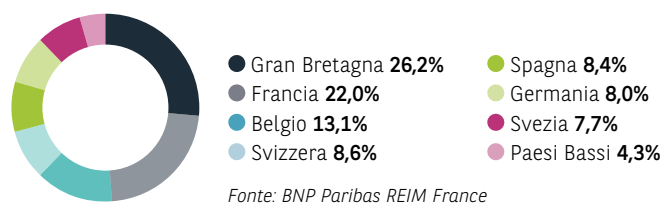
Al 30 giugno 2023, le prime cinque società immobiliari quotate detenute, in ordine decrescente, sono PSP Swiss Property, Gecina, Segro, Klepierre e Land Securities. La loro ponderazione individuale nell'insieme delle azioni detenute in società immobiliari quotate è compresa tra il 9% e il 6%.

Al 30 giugno 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 30 giugno 2023, il 58% 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 22% 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 30/06/2023 (in % del valore di tutte le azioni immobiliari - al netto della liquidità)



## LIQUIDITÀ

Al 30 giugno 2023, la liquidità detenuta direttamente da BNP Paribas Diversipierre è pari a 155.477.260,58 euro, ovvero il 6,63% del patrimonio netto, ripartito come segue:

Liquidità dell'OPCI (€)	30/06/2022	30/12/2022	30/06/2023
<b>Strumenti finanziari liquidi</b>	<b>22.508.873,96</b>	<b>13.760.958,87</b>	<b>8.873.245,82</b>
Obbligazioni sovrane con scadenza inferiore a 397 giorni	17.337.564,46	6.740.251,10	5.839.961,35
Strumenti monetari	-	-	-
Buoni del Tesoro	-	-	-
OICVM e FIA investiti nelle tre categorie precedenti	5.171.309,50	7.020.707,77	3.033.284,47
<b>Liquidità</b>	<b>455.092.079,64</b>	<b>274.430.872,76</b>	<b>146.604.014,76</b>
Depositi a vista/crediti bancari	391.507.366,97	172.206.948,52	91.756.898,21
Depositi a termine	60.000.000,00	100.000.000,00	50.000.000,00
Crediti locatari e altri crediti di gestione	3.584.712,67	2.223.924,24	4.847.116,55

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

€	30/06/2023
Compenso del calcolo del NAV	329.270
Compenso dell'entità promotrice	97.997
Compenso degli amministratori	14.777.378
<b>Spese di gestione</b>	<b>15.204.645</b>
<b>% del patrimonio netto alla data di chiusura del periodo</b>	<b>0,65%</b>
Altri costi strutturali	4.256.813
<b>Totale costi strutturali</b>	<b>19.461.458</b>
<b>% del patrimonio netto alla data di chiusura del periodo</b>	<b>0,83%</b>
<b>Totale spese immobiliari</b>	<b>6.784.780</b>
<b>% del patrimonio netto alla data di chiusura del periodo</b>	<b>0,29%</b>
Commissione per gli investimenti	1.068.035
% del prezzo degli immobili acquisiti	1,46%
Altre spese di acquisizione	4.043.254
<b>Totale spese di acquisizione</b>	<b>5.111.289</b>
<b>% del prezzo al netto dei diritti degli immobili acquisiti</b>	<b>6,97%</b>
Commissione per i disinvestimenti	304.490
% del prezzo al netto dei diritti degli immobili ceduti	1,00%
Altre spese di cessione	392.472
<b>Totale spese di cessione</b>	<b>696.962</b>
<b>% del prezzo al netto dei diritti degli immobili ceduti</b>	<b>2,29%</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>2.345.762.773</b>
Costo degli immobili acquisiti	73.289.480
Costo degli immobili ceduti	30.449.000

Il totale dei costi strutturali dell'OPCI e delle sue controllate dall'inizio del 2023 ammonta a 19.461 K€, pari allo 0,83% (tasse incluse) del patrimonio netto ad oggi.

Le spese di gestione hanno contribuito per 14.777 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
	112%	120%

Al 30 giugno 2023, il LTV (Loan to Value) degli immobili si attesta al 22,3%, con una variazione di +2,0 punti rispetto all'ultimo semestre legata all'utilizzo della linea di finanziamento a breve termine dell'OPCI e la diminuzione del valore degli attivi immobiliari.

## SINTESI

	30/06/2022	30/12/2022	30/06/2023
Patrimonio netto (euro)	2.625.505.245	2.598.107.658	2.345.762.773
Patrimonio netto azione P (euro)	2.625.505.245	2.598.107.658	2.343.226.856
Numero di azione P	21.581.934,22	22.112.680,40	21.341.133,00
NAV per azione P (euro)	121,65	117,49	109,79
Commissione di sottoscrizione corrisposta al fondo	2,95%	2,95%	3,50%
Dividendi versati a partire dal 1° gennaio (euro/azione P)	1,82	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.