



REPUBLIQUE FRANÇAISE

BNP Paribas Diversipierre

Documento informativo periodico al 28 giugno 2024

INDICATORI CHIAVE AL 28/06/2024⁽¹⁾

NAV (Net Asset Value) per azione P:	92,53€
Prossimi NAV:	15/07/2024 31/07/2024
Dividendi versati per azione P dal 01/01/2023:	1,82€
Commissione di sottoscrizione corrisposta al fondo (massimo del prospetto: 6%):	0%*
Spese di rimborso corrisposte al fondo (massimo del prospetto: nessuna):	Nessuna
Spese di gestione e di funzionamento (massimo del prospetto: 1,5% tasse incluse):	1,27 tasse incluse nel 2023**
Spese di gestione immobiliare:	0,77% tasse incluse nel 2023**
Attivo netto del fondo:	1.550,11 mln €
Attivo netto (azione P):	1.547,96 mln €
Numero di attivi immobiliari:	34 attivi immobiliari (di cui 24 detenuti al 100%) e 2 partecipazioni di minoranza.
Indebitamento finanziario (massimo del prospetto: 40% del valore degli attivi immobiliari):	31,0%
Regolamento SFDR ⁽³⁾ :	Articolo 8
* Dal 15 luglio 2024, l'aliquota dei diritti versati al fondo è temporaneamente ridotta allo 0%: maggiori informazioni .	
** Spese calcolate in rapporto al patrimonio netto medio dell'anno.	

NEWS

Al 28 giugno 2024, il NAV della classe P di BNP Paribas Diversipierre si attesta a 92,53 euro per azione, in calo del 7,96% sul semestre (-8 euro per azione). Questa variazione tiene conto del pagamento di un dividendo di 1,82 euro per azione per l'esercizio 2023. Il rendimento* (considerando il dividendo reinvestito) della classe P di BNP Paribas Diversipierre dal 1° gennaio 2024 è pari a -6,15%.

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 dall'inizio del 2024.

In linea con il 2023, questo risultato si spiega tenendo conto dell'aumento dei tassi di interesse e della ridotta liquidità nei mercati immobiliari europei, determinata anche dai volumi di investimento che hanno registrato i livelli più bassi degli ultimi 10 anni.

L'attività di valutazione svolta nel secondo trimestre 2024 evidenzia un calo complessivo del valore degli asset immobiliari del portafoglio di BNP Paribas Diversipierre pari al 2,7%. La tendenza delle evoluzioni di valutazione del patrimonio tende globalmente ad un rallentamento delle correzioni. Nel corso di questo trimestre, infatti, il 58% degli assets del patrimonio ha registrato un valore stabile, se non in lieve aumento. Si tratta degli attivi per uffici (esclusa la Germania e la periferia interna di Parigi, che corrisponde al 60% del totale uffici detenuti dall'OPCI), degli alberghi, degli immobili alternativi (sanità e istruzione) e della logistica.

In parallelo, sono state osservate diminuzioni sul 42% del patrimonio. Tra questi attivi troviamo gli uffici ubicati in Germania (-9%, pari al 16% del patrimonio), la periferia interna di Parigi (-4%, pari al 7% del patrimonio), gli immobili commerciali (-5%, pari al 15% del patrimonio) e gli immobili residenziali (-4%, pari al 4% del patrimonio). Per queste attività, i premi di rischio sui tassi di rendimento prime sembrano essersi ricostituiti, il che farebbe pensare ad una stabilizzazione nel prossimo trimestre (al netto di eventi di mercato o di locazione).

Inoltre, l'indicizzazione degli affitti e il riadeguamento dei valori osservati a partire da giugno 2022 hanno permesso di migliorare il rendimento annuo lordo del patrimonio immobiliare di BNP Paribas Diversipierre, che raggiunge il 5,7% a fine giugno 2024 rispetto al 4,0% a fine giugno 2022.

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

- la cessione della sua partecipazione nel centro commerciale «Algarve Shopping» situato in Albufeira, nel sud del Portogallo. Tale partecipazione, che rappresenta il 30% del complesso commerciale con una superficie totale di 58.400 m², era detenuta dall'OPCI dal 2019. Tale cessione consente all'OPCI di ricostituire la liquidità senza incorrere in perdite.
- La cessione dell'asset situato rue Vivienne, nel secondo distretto di Parigi. Questo immobile, detenuto dall'OPCI dal 2015, si compone di uffici, negozi ed abitazioni per una superficie totale di 3.500 m², la cui vendita ha generato un TRI positivo dell'1,5% in un contesto di mercato caratterizzato da una liquidità molto ridotta.

* Le prestazioni passate, i riferimenti ad un prezzo/valore non pregiudicano i risultati futuri del fondo o del gestore.

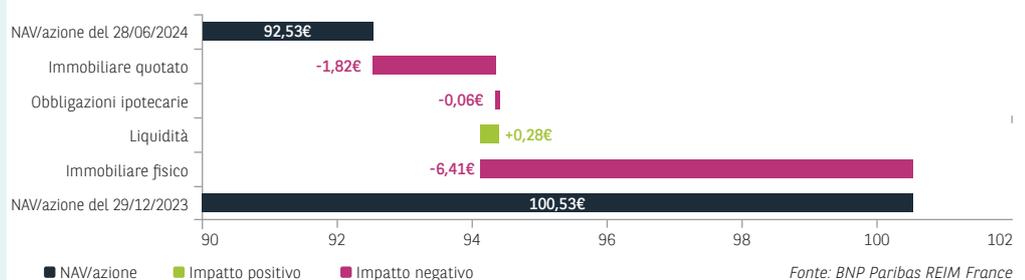
CARATTERISTICHE PRINCIPALI

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 ⁽³⁾ :	

A rischio più basso A rischio più alto

Rendimento potenzialmente più basso Rendimento potenzialmente più elevato

Contributi all'andamento del NAV - Azione P dal 29/12/2023 al 28/06/2024



SINTESI DELLE PERFORMANCE AL 28 GIUGNO 2024

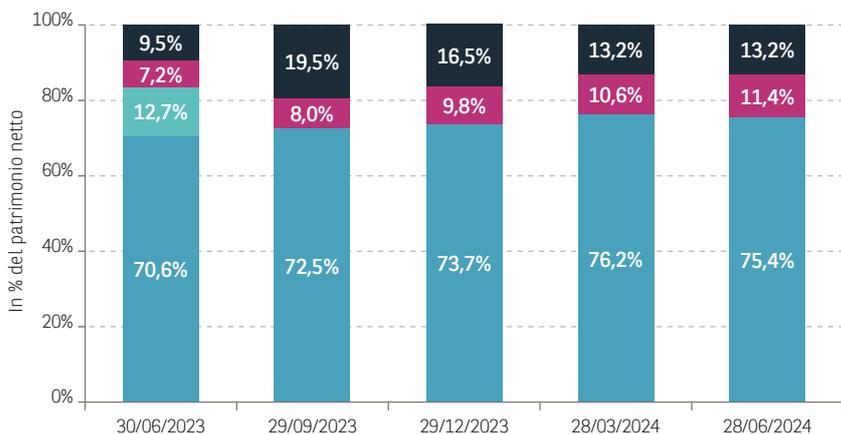
	Dal lancio	YTD	Ultimo trimestre	Ultimo mese	Ultimo NAV per azione	Performance annualizzate dal 31/12/2014
Azione P	+7,08%	-6,15%	-2,57%	-3,16%	-3,35%	+0,65%

Le performance passate non sono indicative di quelle future.

⁽¹⁾ Fare riferimento al paragrafo "Avvertenza" a pagina 4.

COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO AL 28 GIUGNO 2024

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 28 giugno 2024, l'allocazione finanziaria dell'OPCI ha deviato temporaneamente dall'allocazione target, dovuta principalmente alle vendite del suo portafoglio in società immobiliari quotate.

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

	29/12/2023	28/06/2024	Entrate	Uscite
a) Attivi immobiliari	1.566.984.595,84	1.383.763.313,07	22.445.896,90	81.233.808,35
Edifici costruiti, in corso di ristrutturazione o acquistati a fini di locazione	-	-	-	-
Quote di società prevalentemente immobiliari	370.474.604,15	316.920.002,68	-	-
Azioni di società prevalentemente immobiliari quotate su un mercato regolamentato	-	-	-	-
Quote o azioni di OPCI o assimilati	266.021.353,27	251.279.998,78	-	3.194.455,70
Altri attivi immobiliari	930.488.638,42	815.563.311,61	22.445.896,90	78.039.352,65
b) Depositi e strumenti finanziari non immobiliari	227.886.200,47	226.218.664,70	19.140.123,77	20.948.198,15
Depositi a termine	50.000.000,00	50.000.000,00	-	-
Azioni e titoli assimilati	-	-	-	-
Obbligazioni, titoli di debito negoziabili e titoli assimilati	177.886.200,47	176.218.664,70	19.140.123,77	20.948.198,15
OICVM e FIA	-	-	-	-
Operazioni temporanee su titoli	-	-	-	-
Strumenti finanziari a termine	-	-	-	-
Operazioni di cessione	-	-	-	-
c) Crediti locatari e altri crediti di gestione	19.708.560,31	7.322.250,79		
d) Depositi a vista	154.127.501,96	88.084.438,40		
e) Totale attivi detenuti dall'OPCI (e = a + b + c + d)	1.968.706.858,58	1.705.388.666,96		
f) Passività	152.678.063,06	155.278.879,65		
g) NAV (g = e - f)	1.816.028.795,52	1.550.109.787,31		

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 28 giugno 2024, BNP Paribas Diversipierre detiene un portafoglio composto da 34 attivi (di cui 24 detenuti al 100%), ripartiti tra la Francia e la Zona Euro, e due partecipazioni di minoranza.

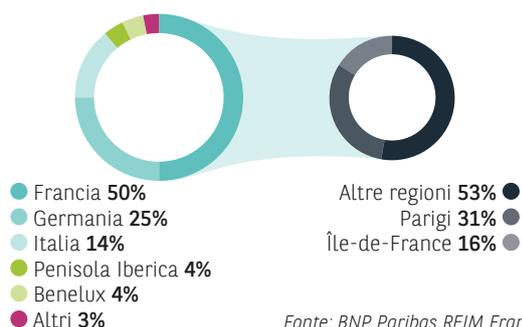
BNP Paribas Diversipierre detiene il 54% degli attivi in immobili per uffici, il 14% in immobili commerciali, il 14% in alberghi, il 10% in immobili residenziali, il 6% in immobili alternativi e il 2% in logistica (in % del valore di mercato totale)*.

Al 28 giugno 2024, il valore di mercato del portafoglio immobiliare, al netto di tasse e spese, è pari a 1.712 milioni di euro. A parità di condizioni, il valore di mercato del portafoglio immobiliare si è ridotto di circa 6,8% 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 al 91,2% al 28 giugno 2024, mentre la duration residua si attesta a 5,4 anni.

* A causa di arrotondamenti, la somma non è necessariamente pari al 100%.

Ripartizione del patrimonio al 28/06/2024 (% del valore di mercato totale)



Fonte: BNP Paribas REIM France



Tanger, Barcelone (Spagna) - 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 componente immobiliare sottostante è stata aggiunta al patrimonio 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

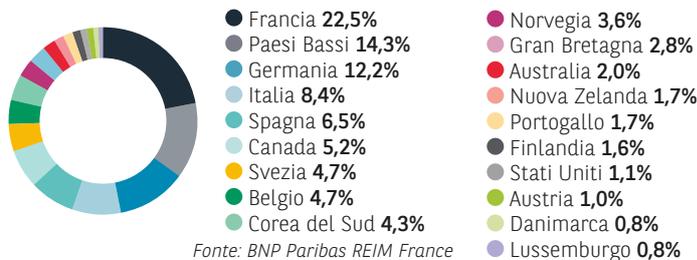
Numero di posizioni	Valore al 28/06/2024 (in migliaia di euro)	Rendimento dal lancio	Rendimento YTD	Rendimento semestriale
197	176.219	+1,85%	+0,02%	+0,02%

Le obbligazioni ipotecarie registrano un rendimento di +0,02% nel semestre, e di +1,85% dalla data di creazione del portafoglio obbligazionario.

Al 28 giugno 2024, la Francia è il maggior contribuente, con il 23% del valore totale delle obbligazioni ipotecarie. Seguono i Paesi Bassi (14%) e la Germania (12%).

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

Ripartizione delle obbligazioni ipotecarie per paese al 28/06/2024 (in % del valore di tutte le obbligazioni ipotecarie - al netto della liquidità)



Duration	Rendimento alla scadenza	Rating medio
4,33 anni	+3,35%	AA+

Azioni di società immobiliari quotate

Si ricorda che, al 28 giugno 2024, l'OPCI non ha più esposizioni in azioni immobiliari, a seguito delle vendite effettuate nel corso del 2023.

LIQUIDITÀ

Al 28 giugno 2024, la liquidità detenuta direttamente da BNP Paribas Diversipierre è pari a 152.142.746,54 euro, ovvero il 9,81% del patrimonio netto, ripartito come segue:

Liquidità dell'OPCI (€)	30/06/2023	29/12/2023	28/06/2024
Strumenti finanziari liquidi	8.873.245,82	1.055.383,32	6.736.057,35
Obbligazioni sovrane con scadenza inferiore a 397 giorni	5.839.961,35	1.055.383,32	6.736.057,35
Strumenti monetari	-	-	-
Buoni del Tesoro	-	-	-
OICVM e FIA investiti nelle tre categorie precedenti	3.033.284,47	-	-
Liquidità	146.604.014,76	223.836.062,27	145.406.689,19
Depositi a vista/crediti bancari	91.756.898,21	154.127.501,96	88.084.438,40
Depositi a termine	50.000.000,00	50.000.000,00	50.000.000,00
Crediti locatari e altri crediti di gestione	4.847.116,55	19.708.560,31	7.322.250,79

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

€	28/06/2024
Compenso del calcolo del NAV	246.443
Compenso dell'entità promotrice	87.751
Compenso degli amministratori	11.004.867
Spese di gestione	11.339.061
% del patrimonio netto alla data di chiusura del periodo	0,73%
Altri costi strutturali	8.041.070
Totale costi strutturali	19.380.132
% del patrimonio netto alla data di chiusura del periodo	1,25%
Totale spese immobiliari	8.135.034
% del patrimonio netto alla data di chiusura del periodo	0,52%
Commissione per gli investimenti	6.581
% del prezzo degli immobili acquisiti	0,03%
Altre spese di acquisizione	-
Totale spese di acquisizione	6.581
% del prezzo al netto dei diritti degli immobili acquisiti	0,03%
Commissione per i disinvestimenti	906.800
% del prezzo al netto dei diritti degli immobili ceduti	1,12%
Altre spese di cessione	186.311
Totale spese di cessione	1.093.111
% del prezzo al netto dei diritti degli immobili ceduti	1,35%
Patrimonio netto	1.550.109.787
Costo degli immobili acquisiti	19.322.323
Costo degli immobili ceduti	80.900.000

Al 28 giugno 2024, il totale dei costi strutturali dell'OPCI e delle sue controllate dall'inizio del 2024 ammonta a 19.380 K€, pari al 1,25% (tasse incluse) del patrimonio netto ad oggi.

Le spese di gestione hanno contribuito per 11.005 K€. Il saldo è composto da spese legate ai 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
	123%	134%

Al 28 giugno 2024, il LTV (Loan to Value) degli immobili si attesta al 31,0%, con una variazione di 2,5 punti rispetto all'ultimo semestre legata alla diminuzione del valore degli attivi immobiliari.

SINTESI

	30/06/2023	29/12/2023	28/06/2024
Patrimonio netto (euro)	2 345 762 773	1 816 028 796	1 550 109 787
Patrimonio netto azione P (euro)	2 343 226 856	1 813 701 337	1 547 962 265
Numero di azione P	21 341 133,21	18 040 335,77	16 729 299,05
NAV per azione P (euro)	109,79	100,53	92,53
Commissione di sottoscrizione corrisposta al fondo	3,50 %	3,50 %	0 %*
Dividendi versati a partire dal 1° gennaio (euro/azione P)	1,82	1,82	1,82

* Dal 15 luglio 2024, la commissione di sottoscrizione acquisita dal fondo è temporaneamente ridotta allo 0%.

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

⁽¹⁾ Avvertenze

Documento non contrattuale e non esaustivo, realizzato a fini informativi da BNP Paribas REIM France. Questo documento non è oggetto di revisione da parte dei revisori dei conti. Il presente documento non costituisce una raccomandazione, una sollecitazione di offerta né un'offerta di acquisto, vendita o arbitraggio di quote o azioni dell'OPCI in esso descritto. Per informazioni complete, si consiglia di fare riferimento al prospetto, allo statuto e al KID disponibili sul sito Internet di BNP Paribas REIM France. Le performance passate non sono indicative di quelle future, in quanto gli investimenti, soggetti alle fluttuazioni dei mercati, possono variare sia al ribasso che al rialzo.

Qualsiasi investimento comporta rischi, in particolare un rischio di perdita di capitale. I principali rischi sono presentati nel KID. I riferimenti ad un prezzo/etichetta non pregiudicano i futuri risultati del fondo o del gestore.

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.

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 OPCO 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.