



# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

**INVESTMENT  
MANAGEMENT**

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer avec d'autres produits.

## PRODUIT

### **OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE**

ACTION P / CODE ISIN : FR 00 115 13 56 3

INITIATEUR DU PRIIPS : BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE)  
[WWW.REIM.BNPPARIBAS.FR](http://WWW.REIM.BNPPARIBAS.FR)

APPELEZ LE +33 (0) 1 55 65 23 55 POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS

L'AUTORITÉ DE TUTELLE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE EST L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF)

DATE DE PUBLICATION DU DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS : 1<sup>ER</sup> JANVIER 2022

**VOUS ÊTES SUR LE POINT D'ACHETER DES TITRES D'UN PRODUIT QUI N'EST PAS SIMPLE ET QUI PEUT ÊTRE DIFFICILE À COMPRENDRE.**

## 1. EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**Type :** Société de Placement à Prépondérance Immobilière (SPPICAV) sous forme de SA non coordonnée soumise au droit Français.

### **Objectifs :**

La Société de Gestion cherchera à capter la performance des marchés immobiliers en sélectionnant des immeubles de différents secteurs (bureaux, commerces, entrepôts...) en France et dans les pays membres de la zone Euro, et en allouant une part significative de l'actif de l'OPCI sur des produits financiers à sous-jacent immobilier et dont la performance est liée à l'évolution des marchés financiers. Ces derniers produits sont principalement composés i) d'actions de sociétés foncières cotées négociées sur les Bourses Européennes et pouvant être libellées dans d'autres devises que l'Euro, ainsi que ii) d'obligations foncières libellées en Euro.

La période d'investissement recommandée est de 8 ans minimum.

L'OPCI BNP Paribas Diversipierre a pour stratégie d'investir l'intégralité de son actif dans des immeubles et des instruments financiers dont le sous-jacent est lié au secteur de l'immobilier, à l'exception d'une poche de liquidité qui représentera à tout moment au moins 5 % de l'actif de l'OPCI. Les immeubles détenus directement ou indirectement représenteront au minimum 51 % de la valeur des actifs de l'OPCI avec une cible à 65 % de l'actif net, étant précisé que les immeubles et les titres de foncières cotées devront représenter ensemble au moins 60 % de la valeur des actifs. Les titres financiers, à l'exception de la liquidité, représenteront au maximum 44 % de l'actif. La performance de ces produits est notamment liée à l'évolution des marchés financiers.

En cas de conditions défavorables du marché ou de forte décollecte, la part d'actifs immobiliers pourra atteindre 95 % de l'actif de l'OPCI. De même, en cas de forte collecte, l'allocation immobilière pourrait être inférieure à l'allocation immobilière cible du fait des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

Dans le cadre de sa gestion, l'OPCI adopte une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) dans la sélection et la gestion des actifs immobiliers constituant son patrimoine, ainsi que dans la sélection des titres financiers détenus par le fonds. L'OPCI bénéficie du "Label ISR", appliqué à l'immobilier (Certification Afnor N°89188 - indice 1 du 30/11/2020). Concernant son patrimoine en immobilier physique, l'OPCI s'engage à développer une démarche ISR "best-in-progress" visant à faire progresser les immeubles d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG) vers un seuil qualifié "d'excellence", dont le suivi sera possible grâce à des indicateurs chiffrés. Dans le cadre de

la sélection des titres financiers, et en amont de la prise en compte de critères financiers, la société de gestion applique les approches suivantes: i) une approche en "amélioration de note" pour la poche actions, selon laquelle la note ESG moyenne du portefeuille est supérieure à celle de l'indicateur de référence après élimination d'au moins 20% des valeurs les moins bien notées de cet indice, et ii) une approche en "sélectivité" pour la poche obligataire, qui vise à exclure de l'univers d'investissement les 20 % de titres financiers présentant les notes les plus faibles au regard des critères ESG.

L'OPCI pourra avoir 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 l'OPCI sera limité à 40 % de la valeur des actifs immobiliers, étant précisé que le ratio d'endettement cible est égal à 20 % de la valeur de ces actifs. Conformément à la réglementation, l'OPCI distribue au moins 85 % de ses revenus annuels et 50 % de la plus-value réalisée sur les immeubles.

Les demandes de souscription et de rachat sont centralisées chez le Dépositaire, à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative avant 12h00. La Valeur Liquidative est établie le 15 de chaque mois et le dernier jour ouvré de chaque mois.

La répartition du patrimoine à la clôture du dernier exercice est précisée dans le dernier Rapport Annuel publié.

La performance annuelle des actions détenues est déterminée sur la base i) de l'évolution de la valeur de la part au cours de l'année calendaire, ainsi que ii) du dividende distribué au cours de l'année calendaire.

Performance calendaire Année N =

[Prix de la part au 31/12/N\* + Dividende versé Année N]

Prix de la part au 31/12/N-1\*

\*ou dernier jour ouvré de l'année calendaire

### **Investisseurs de détail visés :**

L'OPCI s'adresse à tous types d'investisseurs ayant un objectif d'investissement d'au moins 8 ans, à l'exclusion des investisseurs dits US Person comme définis dans le Prospectus et de ceux qui recherchent une protection du capital.

Le produit n'offre pas de protection ou de garantie de capital.

La durée de vie de l'OPCI est de 99 ans à compter de son immatriculation le 3 février 2014.

## 2. QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. Cet OPCI, majoritairement investi en immobilier présente un niveau de risque faible de perte en capital, soit un niveau de 2. 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.

**Risques importants non pris en compte dans l'indicateur :** les actifs immobiliers sont peu liquides. En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur.

**Risque lié au recours à l'endettement :** l'effet de levier a pour but d'augmenter la capacité d'investissement de l'OPCI, sa performance, mais également les risques de perte.

**Risque de perte en capital :** l'OPCI n'offre aucune garantie ou protection en capital.

**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.

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.

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 4 ou 8 ans (période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances

futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes et ne tient pas compte du cas où l'OPCI ne pourrait pas procéder au rachat de vos actions. Si vous revendez vos actions avant la période de détention recommandée (8 ans minimum), il est difficile d'estimer le prix de cession de vos actions et d'estimer vos pertes éventuelles.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

### Scénarios de performance

| Investissement 10 000 € |  |               |   |              |
|-------------------------|--|---------------|---|--------------|
| Scénarios               | 1 an   | 4 ans         | 8 ans<br>(période de détention recommandée) |              |
| Scénario de tensions    | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 8 436 €       | 8 286 €                                     | 7 743 €      |
|                         | <b>Rendement annuel moyen</b>                          | <b>-15,6%</b> | <b>-4,6%</b>                                | <b>-3,1%</b> |
| Scénario défavorable    | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 9 652 €       | 10 349 €                                    | 11 613 €     |
|                         | <b>Rendement annuel moyen</b>                          | <b>-3,5%</b>  | <b>+0,9%</b>                                | <b>+1,9%</b> |
| Scénario intermédiaire  | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 10 081 €      | 11 293 €                                    | 13 139 €     |
|                         | <b>Rendement annuel moyen</b>                          | <b>+0,8%</b>  | <b>+3,1%</b>                                | <b>+3,5%</b> |
| Scénario favorable      | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 10 523 €      | 12 316 €                                    | 14 856 €     |
|                         | <b>Rendement annuel moyen</b>                          | <b>+5,2%</b>  | <b>+5,3%</b>                                | <b>+5,1%</b> |

## 3. QUE SE PASSE-T-IL SI BNP PARIBAS REIM FRANCE N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

BNP PARIBAS REIM France est une Société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers, soumise à ce titre, à des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus perçus par l'OPCI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de l'OPCI. Par conséquent, le défaut de BNP PARIBAS REIM France n'aurait pas d'impact sur les actifs de l'OPCI.

## 4. QUE VA ME COUTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent évoluer.

### Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement dans le temps.

| Investissement 10 000 €                                    |                           |                            |  |          |
|--|---------------------------|----------------------------|--|----------|
| Scénarios  | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 4 ans | Si vous sortez après 8 ans<br>(période de détention recommandée) |          |
| Coûts totaux   | En €                      | -433 €                     | -857 €   | -1 449 € |
|  | En %                      | 4,3 %                      | 8,6 %  | 14,5 %   |
| Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an |                           | -4,3 %                     | -1,9 %   | -1,4 %   |

## Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ainsi que la signification des différentes catégories de coûts.

### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

| Coûts ponctuels   | Coûts d'entrée                       | -0,3% | L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement (il s'agit du montant maximal que vous paierez) ; ceci inclut les coûts de distribution de votre produit. |
|-------------------|--------------------------------------|-------|--|
|                   | Coûts de sortie                      | 0,0%  | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.   |
| Coûts récurrents  | Coûts de transaction de portefeuille | 0,0%  | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.   |
|                   | Autres coûts récurrents*             | -1,1% | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre investissement et les coûts présentés à la section II.  |
| Coûts accessoires | Commissions liées aux résultats      | 0,0%  | L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpassé son indice de référence.                        |
|                   | Commissions d'intérressement         | 0,0%  | L'incidence des commissions d'intérressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance.                |

\* Dont -0,3 % au titre des frais d'exploitation immobilière

## 5 . COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La durée de placement recommandée est de 8 ans au minimum à compter de l'achat de titres de l'OPCI en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement.

Les demandes de rachat sont centralisées par le Centralisateur et exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation de rachat (soit à cours inconnu). Elles sont reçues par le Centralisateur au plus tard avant 12h00 (heure de Paris) à la date d'établissement de la valeur liquidative étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions, soit le délai entre

la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est de sept (7) jours ouvrés.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le Prospectus de l'OPCI, accessible sur le site internet de l'OPCI, de même que la valeur liquidative publiée à date ([www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre](http://www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre)).

Ce prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

## 6 . COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Si vous rencontrez des difficultés au niveau de la prestation délivrée ou du produit et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou nous contacter par courrier (BNP PARIBAS REIM France-Secrétariat Général - 167, quai de la bataille de Stalingrad -

92867 Issy-les-Moulineaux cedex), par e-mail ([reclamation.reim-france@bnpparibas.com](mailto:reclamation.reim-france@bnpparibas.com)) ou par téléphone (+33 (0)1 55 65 23 55).

Pour plus d'informations, rendez-vous sur notre site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

## 7 . AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Les documents légaux et informations ci-après sont en ligne sur le site internet de l'OPCI ([www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre](http://www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre)) et accessibles à tous : le Prospectus, le Document d'Informations Clés (DIC), les Statuts, le dernier Rapport Annuel comprenant les opérations sur titres de l'OPCI réalisées au cours des douze derniers mois, le dernier Document d'Information Périodique ainsi que la Valeur Liquidative. Par ailleurs, si vous souscrivez aux actions de l'OPCI en direct, le Document d'Informations Clés (DIC) clés en cours de validité vous est obligatoirement remis gratuitement, préalablement à votre souscription.

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par BNP Paribas REIM France ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le Médiateur de l'AMF - Autorité des Marchés Financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02 / Accueil : +33 (0)1 53 45 60 00.

Pour toutes informations sur la médiation de l'AMF, consultez le site [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) rubrique médiation.



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

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