



# 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

### PIERRE IMPACT

CODE ISIN : FRO014009XS9

SOCIÉTÉ CIVILE (SC) À CAPITAL VARIABLE SOUMISE AU DROIT FRANÇAIS PROPOSÉE AU TRAVERS D'UNITÉS DE COMPTE DE CONTRATS D'ASSURANCE-VIE, DE CONTRATS D'ASSURANCE DE GROUPE OU DE CONTRATS DE CAPITALISATION

PARTS SOCIALES ORDINAIRES

INITIATEUR DU PRIIPS : BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

(BNP PARIBAS REIM FRANCE) 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 DU DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS : 24 AOÛT 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 Civile (SC) à capital variable (Autre FIA au sens de l'article L.214-24 III du Code Monétaire et Financier) ouverte à des investisseurs professionnels et soumise au droit français.

**Objectifs (se référer aux caractéristiques détaillées du fonds pour davantage de détails) :**

**Exposition :** La SC Pierre Impact visera à offrir aux investisseurs éligibles une exposition à l'immobilier majoritairement en France, mais également dans d'autres pays européens membres de l'OCDE. Son patrimoine sera détenu sous différentes formes : patrimoine en gestion directe (immeubles et droits réels) et indirecte (titres de FIA tels que SCPI, OPCI, OPPCI, SICAV, etc.) ou encore clubs deal. La SC s'exposera également à des instruments financiers dont les actifs sous-jacents pourront être liés à de l'immobilier. La SC Pierre Impact offrira également une diversification au niveau sectoriel : résidentiel (incluant le résidentiel libre, le résidentiel social / intermédiaire et le résidentiel géré e.g. résidences seniors, résidences étudiantes, coliving...), immobilier alternatif (actifs de santé e.g. cliniques privées, EPHAD, actifs du secteur de l'éducation,...), immobilier commercial (logistique, commerces, bureaux,...), etc...

**Impact social et démarche environnementale :** La SC adoptera une stratégie d'impact social sur a minima 50 % de son allocation. La poche solidaire comprendra des investissements dans des entreprises solidaires engagées dans des actions en faveur du logement des plus vulnérables. La poche immobilière visera également un impact social pour notamment :

- Lutter contre le déficit de logements ;
- Développer le parc résidentiel libre et géré (senior, étudiant et santé), lutter contre le déficit de l'offre et accompagner des besoins sociétaux grandissants ;
- Soutenir l'enseignement au travers de l'investissement dans des établissements éducatifs (écoles, crèches, science) ;
- Mettre en place une politique de gestion à impact social (par exemple, renonciation aux congés pour vente, amélioration systématique du DPE des logements existants en résidentiel libre pour améliorer le pouvoir d'achat et les conditions de vie des locataires).

La SC aura également une démarche environnementale. Celle-ci vise à améliorer la performance environnementale de ses actifs. Cette démarche sera suivie au travers d'indicateurs chiffrés mis en place par la société de gestion (grille d'analyse ESG).

**Allocation cible :** L'allocation cible de la SC sera répartie entre différentes poches, dans les proportions cibles suivantes :

- I. La poche immobilière (directe et indirecte) représentera entre 70 % et 90 % de l'actif brut de la SC ;
- II. La poche financière représentera entre 2,5 % et 10 % de l'actif brut de la SC (cible à 5 %) ;
- III. La poche de liquidité représentera entre 2,5 % et 10 % de l'actif brut de la SC (cible à 5 %) ;
- IV. La poche solidaire représentera entre 5 % et 10 % de l'actif brut de la SC (cible à 7 %).

La SC pourra investir dans des instruments dérivés de couverture de risques (e.g. risque de taux ou de change). Jusqu'à 5 ans après la date de création de la SC, la répartition des poches de la SC peut différer des ratios présentés ci-dessus. Chaque poche d'actifs est gérée de façon discrétionnaire. L'allocation des actifs est donc susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement. La répartition du patrimoine à la clôture du dernier exercice sera précisée dans le dernier rapport annuel publié.

**Valeur liquidative :** La valeur liquidative des parts de la SC Pierre Impact sera calculée bimensuellement, sur la base des comptes arrêtés le 15 et le dernier jour ouvré du mois à 18h00 (heure de Paris). Les demandes de souscription sont centralisées chez la société de gestion, à la date d'établissement de la valeur liquidative avant 14h00.

**Endettement :** La SC pourra avoir recours à l'endettement bancaire et non bancaire. Le ratio maximum d'endettement est limité à 40 % de l'actif brut de la SC.

**Performance :** La performance de votre investissement est déterminée sur la base de la variation de la valeur des actifs détenus par la société et des revenus potentiels générés par ses actifs (revenus locatifs, dividendes, ...) reflétés par l'évolution de la valeur de l'action au cours de l'année calendaire.

### Cible :

La SC Pierre Impact s'adresse à tous types d'investisseurs professionnels, à l'exclusion des investisseurs dits US Person tels que définis dans les Statuts et les Caractéristiques Détaillées de la SC, et de ceux qui recherchent une protection du capital. Ces investisseurs professionnels sont les investisseurs :

- I. répondant à la définition de client professionnel au sens des articles L. 533-16 et D. 533-11 du Code Monétaire et Financier et plus particulièrement les entreprises et compagnies d'assurance souhaitant référencer directement ou indirectement la SC comme unité de compte, notamment dans les contrats d'assurance-vie et / ou de capitalisation, qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- II. disposant d'un niveau de connaissance et d'expérience leur permettant d'appréhender les principales caractéristiques et les risques liés à des actifs immobiliers ;
- III. recherchant la performance d'un placement à long terme adossé majoritairement à de l'immobilier physique et financier diversifié (bureaux, logistique, résidentiel élargi (y compris résidences seniors, EHPAD, cliniques privées, résidences étudiantes, etc...), commerces de pied d'immeuble, etc...) situé en France, mais également dans d'autres pays européens membres de l'OCDE ;
- IV. dont l'horizon de placement est de 10 ans ou plus ;
- V. et étant en capacité de supporter un risque de perte en capital à savoir, la perte totale ou partielle des sommes investies sur des supports en unités de compte. Le produit n'offre pas de protection ou de garantie de capital. La durée de vie de la SC est de 99 ans à compter de son immatriculation le 16/06/2022.

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

### Indicateur de risque



+ faible

+ élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit plus de 10 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant cette échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que la SC Pierre Impact enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. La SC Pierre Impact présente un niveau de risque faible de perte en capital, soit un niveau de 2 sur 7. La catégorie de risque associée à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Pierre Impact ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Risques importants non pris en compte dans l'indicateur :

- Risque lié à des investissements dans des actifs immobiliers : 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 la SC, sa performance, mais également les risques de perte ;
- Risque de perte en capital : la SC n'offre aucune garantie ou protection en capital. L'investisseur est averti que la performance de la SC 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 parts pendant toute la durée de placement recommandée.

### Scénarios de performance

Investissement 10 000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 084 €	9 036 €	8 732 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>-9,2%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-1,3%</b>
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 153 €	12 300 €	15 812 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>+1,5%</b>	<b>+4,2%</b>	<b>+4,7%</b>
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 341 €	12 815 €	16 755 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>+3,4%</b>	<b>+5,1%</b>	<b>+5,3%</b>
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 528 €	13 345 €	17 746 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>+5,3%</b>	<b>+5,9%</b>	<b>+5,9%</b>

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 5 ou 10 ans (période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros.

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 la SC ne pourrait pas procéder au retrait de vos parts sociales. Si vous revendez vos parts sociales avant la période de détention recommandée, il est difficile d'estimer le prix de cession de vos parts sociales 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 influencer sur les montants que vous recevrez.

## 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 versés par l'investisseur dans le cadre de sa souscription ainsi que les revenus perçus par la SC sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts à son nom auprès de BNP PARIBAS ou du dépositaire de la SC. Par conséquent, le défaut de BNP PARIBAS REIM France n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SC.

## 4. QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Des frais s'appliquent à votre investissement, d'une part au niveau du support Pierre Impact et, d'autre part, au niveau des actifs sous-jacents. L'incidence sur le 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 et aux actifs sous-jacents et ce, 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. Les rendements et coûts indiqués ne tiennent pas compte des frais de contrat d'assurance-vie au sein duquel le support Pierre Impact est souscrit.

### 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 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	En €	-501 €	-1 753 €	-3 433 €
	En %	5,0%	17,5%	34,3%
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an		-5,0%	-2,7%	-2,0%

## 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 ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	-0,1%	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	-0,7%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	-1,2%	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 surpasse son indice de référence.
	Commissions d'intéressement	0,0%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance.

## 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 10 ans minimum à compter de la souscription des parts sociales de la SC.

Les demandes de retrait sont centralisées par le centralisateur (BNP PARIBAS REIM France) et exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation de retrait (soit à cours inconnu).

Elles sont reçues par le centralisateur (BNP PARIBAS REIM FRANCE) au plus tard avant 14h00 (heure de Paris) à la date d'établissement de la valeur liquidative étant précisé que le délai de règlement des retraits des parts sociales, soit le

décalage entre la date limite de centralisation de retrait et la date de règlement des retraits par le centralisateur, est de deux (2) jours ouvrés.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de retrait sont prévues dans les Statuts et les Caractéristiques Détaillées de la SC, accessibles sur le site internet de la SC, de même que la valeur liquidative publiée à date (<https://www.reim.bnpparibas.fr/pierre-impact>).

Ce prix de retrait 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, tant sur la prestation délivrée que sur le produit, et que vous souhaitez nous faire part de votre interrogation ou réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou nous contacter :

Par courrier :

BNP PARIBAS REIM France - Secrétariat Général  
50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 - Boulogne-Billancourt Cedex

Par téléphone : +33 (0) 1 55 65 23 55

Par e-mail : [reclamation.reim-france@bnpparibas.com](mailto:reclamation.reim-france@bnpparibas.com)

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.

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

## 7. AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Les documents légaux et informations ci-dessous sont en ligne sur le site internet de la SC : <https://www.reim.bnpparibas.fr/pierre-impact>

- Les Caractéristiques Détaillées ;
- Le Document d'Informations Clés (DIC) ;

- Les Statuts ;
- Le dernier rapport annuel comprenant les opérations sur titres de la SC réalisées au cours des douze derniers mois, lorsqu'il sera disponible lors de la clôture du premier exercice ;
- La valeur liquidative.



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

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