

# BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE

SOCIÉTÉ DE PLACEMENT À PRÉPONDÉRANCE  
IMMOBILIÈRE À CAPITAL VARIABLE



DOCUMENT À CARACTÈRE PUBLICITAIRE

INVESTMENT  
MANAGEMENT



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier  
d'un monde  
qui change



Avenue Hoche - 75008 Paris

BNP Paribas Diversipierre est un OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) constitué sous la forme d'une Société de Placement Collectif à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV). BNP Paribas Diversipierre est géré par BNP Paribas Real Estate Investment Management France, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (« AMF »).

## AVERTISSEMENT

*Avant d'investir dans l'OPCI BNP Paribas Diversipierre, vous devez lire attentivement le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI), document réglementaire agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), figurant dans le présent document.*

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code monétaire et financier, relatif au démarchage, ne s'applique pas aux actions de BNP Paribas Diversipierre. Ce document ne doit pas être considéré comme une sollicitation, un conseil en investissement, une recommandation ou une offre de souscrire ou de conclure une quelconque opération sur cet instrument financier et n'emporte aucun engagement contractuel de la part de BNP Paribas.

L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

En cas de demande de remboursement de vos Actions dans le cadre d'un Compte d'Instruments Financiers, les fonds vous seront versés dans un délai de 7 Jours Ouvrés à partir de la Date Limite de Centralisation Rachat.

En cas de demande de rachat dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, les fonds vous seront versés dans un délai conforme aux dispositions de votre contrat.

Le capital et le rendement ne sont pas garantis et dépendent des conditions des marchés immobiliers et financiers. La valeur de remboursement pourra être inférieure au montant de votre investissement en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum. La documentation juridique de BNP Paribas Diversipierre (Prospectus et DICI) est consultable sur le site internet de la société de gestion [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)\*. Tous les supports d'information sont également disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion.

## RISQUES

Pour plus d'informations sur les risques de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre, il est recommandé à l'investisseur de consulter le Prospectus disponible sur le site internet de la société de gestion [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)\*.

### » Risque de perte en capital

L'OPCI n'offre aucune garantie ou protection du capital. 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.

### » Risque de liquidité

L'OPCI est exposé à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeuble nécessite un délai important qui peut être allongé en période de tension sur ce marché.

### » Risques liés au marché immobilier

L'investissement réalisé par l'OPCI dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenus par l'OPCI.

### » Risque de contrepartie

L'OPCI est exposé à un risque de contrepartie :

- » sur le marché immobilier,
- » sur les marchés d'instruments financiers à terme dans le cas où une contrepartie avec laquelle un contrat a été conclu ne tiendrait pas ses engagements.

### » Risque de crédit

La baisse de la qualité de crédit d'un émetteur peut entraîner une baisse de la valeur des titres émis par l'émetteur.

### » Risque lié au recours à l'endettement

L'OPCI peut avoir recours à l'endettement dans le cadre du financement de ses acquisitions et autres travaux. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

### » Risque de taux

L'OPCI peut être investi partiellement dans des instruments de taux. Ces derniers présentent un risque de dépréciation suite à une évolution des taux d'intérêt.

### » Risque lié à la détention d'actions

L'OPCI peut être investi partiellement dans des actions de sociétés foncières. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives de cours.

### » Risque lié à l'utilisation de produits dérivés

L'OPCI pourra avoir recours à des produits dérivés afin de se couvrir contre une exposition défavorable des marchés. Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant ainsi pas de protéger l'OPCI complètement contre une baisse de la valeur de l'actif couvert.

# UNE NOUVELLE SOLUTION POUR ASSOCIER INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET INVESTISSEMENT FINANCIER

Accessible dans le cadre de contrats d'assurance vie ou de capitalisation en unités de compte

## ASSOCIER IMMOBILIER ET PLACEMENTS FINANCIERS POUR DIVERSIFIER VOTRE PATRIMOINE

### BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE :

#### UNE NOUVELLE FAÇON D'ALLIER IMMOBILIER ET INVESTISSEMENT FINANCIER GRÂCE À L'OPCI

BNP Paribas Diversipierre cherche à capter la performance des marchés immobiliers en sélectionnant des immeubles de différents secteurs (bureaux, commerces, entrepôts...) tout en allouant une part significative de son patrimoine sur des produits financiers dépendant du marché de l'immobilier et dont la performance est liée à l'évolution des marchés financiers.

BNP Paribas Diversipierre cherche à investir 55% de son patrimoine en immobilier physique.

La stratégie retenue pour cette partie de l'actif consiste à profiter des opportunités d'investissement en France et dans les pays de la zone euro en étant sélectif tant sur la typologie des bâtiments acquis que sur les zones géographiques.

BNP Paribas Diversipierre acquiert ses immeubles en fonction de :

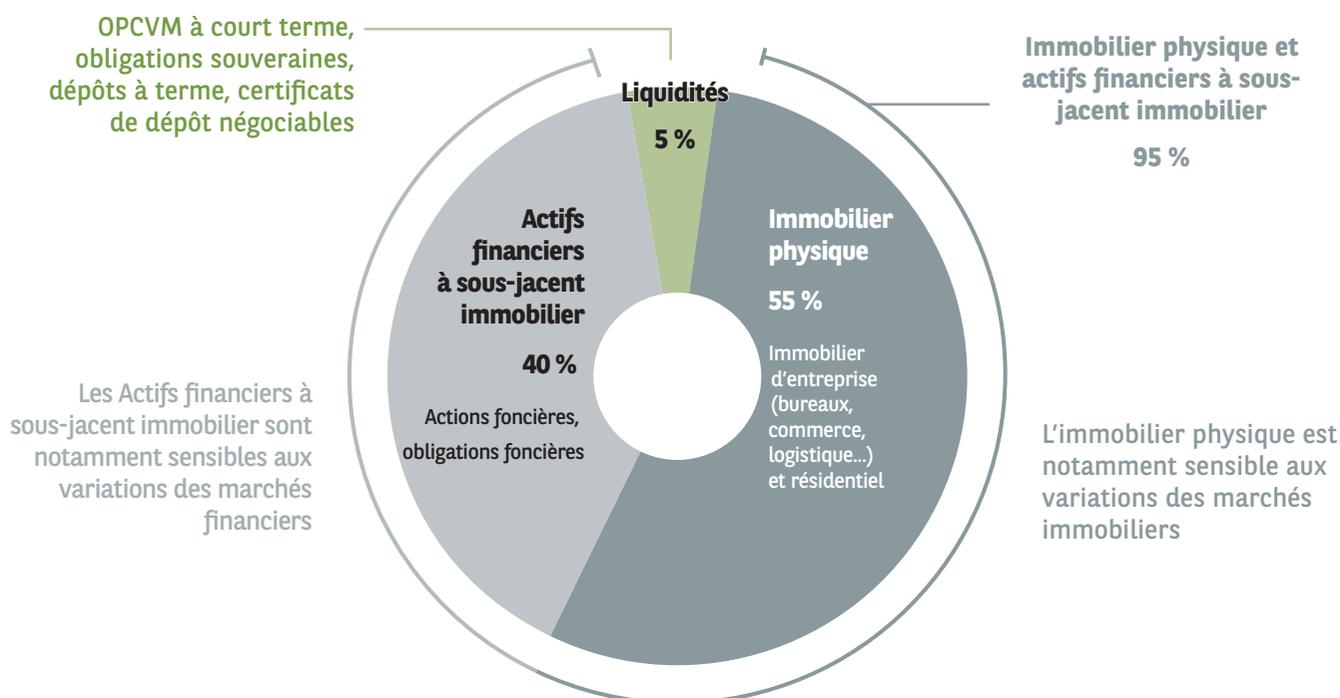
- leur capacité à générer des revenus sur le long terme,
- leur potentiel de valorisation,
- leurs caractéristiques architecturales et techniques.

L'OPCI pourra également investir dans des parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier), d'OPCI ou de fonds de droits étrangers équivalents, dans la limite de 10% de son actif.

BNP Paribas Diversipierre investit la part restante de la valeur de son actif (45% en cible), soit une part significative, dans des actions de sociétés foncières cotées, des obligations foncières ou dans des placements liquides (OPCVM à court terme, obligations souveraines, dépôts à terme, certificats de dépôt négociables) afin d'honorer les demandes de rachats.

L'immobilier physique représentera au minimum 51% de la valeur de l'actif de BNP Paribas Diversipierre avec une cible à 55%, étant précisé que l'immobilier physique et les titres de sociétés foncières cotées devront représenter ensemble au minimum 60% de la valeur des actifs de l'OPCI.

### ALLOCATION STRATÉGIQUE CIBLE DE BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE





Rue Vivienne - 75005 Paris

## BON À SAVOIR

### › Qu'est-ce qu'un OPCI ?

L'OPCI est un Organisme de Placement Collectif investi en tout ou partie en Immobilier. L'OPCI est un véhicule d'épargne immobilier dont la structure et le cadre juridique s'inspirent largement de ceux des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM). L'OPCI BNP Paribas Diversipierre est constitué sous la forme d'une SPPICAV.

### › Qu'est-ce qu'une action foncière?

Une action foncière est un titre de propriété d'une société dont l'objet est la constitution, la gestion et l'exploitation d'un patrimoine immobilier. Lesdites sociétés peuvent investir soit dans un secteur spécifique (bureaux, commerces) soit dans plusieurs secteurs et dans plusieurs pays.

L'évolution, à la hausse comme à la baisse, des actions foncières est notamment liée à l'évolution des marchés financiers et immobiliers.

### › Qu'est-ce qu'une obligation foncière?

Une obligation foncière est un titre de dette émis par une institution financière et garanti par des prêts hypothécaires sur des immeubles.

L'évolution, à la hausse comme à la baisse, des obligations foncières est notamment liée à l'évolution des marchés financiers et dans une moindre mesure à l'évolution des marchés immobiliers.

## Points d'attention :

› Compte tenu de la structure du patrimoine de BNP Paribas Diversipierre, sa performance pourra diverger de celle du marché immobilier.

› Jusqu'à 3 ans après la date de création de BNP Paribas Diversipierre, les parts investies dans des actifs immobiliers, financiers et en liquidité pourront différer significativement des ratios règlementaires et cibles.

Notamment :

› la part des actifs immobiliers dans l'actif de l'OPCI pourra être inférieure à 51% et s'écarter significativement, dans un sens comme dans l'autre, du ratio d'investissement cible de 55% ;

› la part des actifs financiers peut représenter ponctuellement plus de 44% de l'actif de l'OPCI ;

› la liquidité pourra être significativement supérieure à 5% de l'actif de l'OPCI pendant cette période.

Pour plus d'information, veuillez-vous référer au DICI (Document d'Information Clé pour l'Investisseur) ou à la section 2.3 du prospectus.

› En cas de conditions défavorables du marché ou de forte décollecte, la part du patrimoine investie en immobilier physique pourra ponctuellement atteindre 95% de l'actif de BNP Paribas Diversipierre.

› L'OPCI pourra avoir recours à l'endettement pour financer notamment l'acquisition ou la conservation du patrimoine immobilier à hauteur de 20% de la valeur des actifs immobiliers. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. En cas de conditions défavorables du marché le ratio d'endettement pourra atteindre 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers.

› BNP Paribas Diversipierre présente un risque de perte en capital.

## BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE :

### UN INVESTISSEMENT LONG TERME, ACCESSIBLE ET FLEXIBLE

- Souscription à partir de 100 euros.
- Les demandes de rachat sont honorées :
  - en cas d'investissement en compte d'instruments financiers, dans un délai de 7 jours ouvrés après la date d'établissement de la Valeur Liquidative\* (bimensuelle) ;
  - en cas d'investissement dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, dans les délais prévus par les dispositions contractuelles.
- La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

\* la Valeur Liquidative est obtenue en divisant l'actif net de l'OPCI par le nombre total d'actions.



La Méridienne - Rue Jean Rostand - 31670 Labège

BNP Paribas Diversipierre est disponible dans le cadre de votre compte de titres financiers

Votre placement sur l'OPCI BNP Paribas Diversipierre supporte les frais d'entrée et de gestion propres de l'OPCI, qui auront une incidence sur votre capital investi et le rendement de votre placement. Ces frais sont détaillés en page 8.

L'OPCI n'est pas éligible au PEA.

BNP Paribas Diversipierre est également disponible dans le cadre de certains contrats d'assurance vie ou de capitalisation sous forme d'unité de compte. Dans ce cadre, vous accédez à l'OPCI BNP Paribas Diversipierre en fonction des dispositions de votre contrat.

Votre placement sur l'unité de compte BNP Paribas Diversipierre supporte, outre les frais d'entrée et de gestion propres à l'OPCI, les frais d'entrée/d'arbitrage et les frais de gestion annuels du contrat. Il est également soumis à la fiscalité et aux prélèvements sociaux. Les frais figurent dans la Notice ou les Conditions générales et la Note d'information ou les Conditions générales valant note d'information de votre contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Ces frais sont également détaillés en page 9 du présent document.

Le capital investi et le rendement ne sont pas garantis et dépendent de conditions des marchés immobiliers et financiers. La valeur de remboursement de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre pourra être inférieure au montant de votre investissement, notamment, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI sur la durée de votre placement.

## CONFIEZ VOTRE ÉPARGNE À DES PROFESSIONNELS EXPERIMENTÉS

BNP Paribas REIM France est une société de gestion reconnue sur le marché français avec 10,5 milliards d'euros sous gestion au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Depuis plus de 35 ans, BNP Paribas REIM France gère des fonds immobiliers conçus pour les particuliers et les institutionnels et développe régulièrement de nouvelles offres basées sur des produits innovants.

BNP Paribas REIM France sélectionne et gère le patrimoine immobilier physique de l'OPCI et permet à l'investisseur de profiter de son expérience et de son savoir-faire, en contrepartie de frais de gestion.

BNP Paribas REIM France délègue la gestion des actifs financiers et d'une partie des liquidités à BNP Paribas Asset Management. BNP Paribas Asset Management, créée en 1964, gère les principales classes d'actifs (actions, monétaires et obligataires) au sein d'équipes de gestion implantées dans le monde entier. BNP Paribas Asset Management est la principale société de gestion du groupe BNP Paribas.

## BNP PARIBAS REIM FRANCE S'ENGAGE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

BNP Paribas REIM France est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) et s'engage à en respecter les principes. Ceux-ci ont été mis en place en collaboration avec l'Organisation des Nations Unies pour aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions, et d'améliorer ainsi le rendement à long terme des bénéficiaires.

BNP Paribas REIM France s'engage en matière de responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance au travers d'une charte RSE (responsabilité sociale et environnementale). Cette charte est disponible sur le site internet de la société de gestion [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

Signatory of:



## BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE S'INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

BNP Paribas Diversipierre adoptera une approche environnementale dans la gestion de son immobilier physique et une démarche d'Investissement Socialement Responsable dans la gestion des investissements financiers.

Cette démarche prévoit l'application, préalablement à l'analyse financière des sociétés ou des émetteurs retenus, de deux filtres successifs permettant (i) la sélection des sociétés ou des émetteurs respectant les normes et standards internationaux et (ii) la comparaison et la hiérarchisation de ces sociétés ou émetteurs selon des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.



Heron Parc - 59000 Villeneuve d'Ascq

### CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme juridique	OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) prenant la forme d'une SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) elle-même constituée sous la forme d'une SA à conseil d'administration
Code ISIN	FR 00 115 13 56 3
Agrément AMF	SPI20130020 en date du 26 juillet 2013
Société de Gestion	BNP Paribas Real Estate Investment Management France
Gestion financière par délégation	BNP Paribas Asset Management
Dépositaire	BNP Paribas Securities Services
Valorisateur	BNP Paribas Fund Services
Evaluateurs des actifs immobiliers	Cushman & Wakefield et Icade Expertise
Devise de référence	EUR
Minimum de souscription	100 euros
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Eligibilité	Certains contrats d'assurance vie et de capitalisation ; compte de titres financiers (non éligible au PEA)

### LIQUIDITÉ DES ACTIONS

Dates d'Établissement de la Valeur Liquidative (Valeur liquidative = valeur de l'actif net de l'OPCI divisée par le nombre d'actions)	Bimensuelle le 15 et le dernier jour ouvré de chaque mois à 18h00  (Dans le cas où le 15 ne serait pas un jour ouvré, la Valeur Liquidative serait établie le jour ouvré précédant strictement le 15 du mois en cours)
Délai de souscription / rachat des Actions	Les demandes de souscription / rachat sont centralisées et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation de Souscription / Rachat, (c'est à dire à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative avant 12h00). Le délai de livraison des Actions est de sept (7) jours ouvrés dans la limite des conditions prévues dans la documentation.  Exemple : Un client fait une demande de souscription de 100 actions le 19 septembre 2017. Sa demande sera exécutée sur la base de la Valeur Liquidative du 30 septembre. Il sera livré de ses actions le mardi 10 octobre.

## FRAIS DANS LE CADRE D'UN COMPTE DE TITRES FINANCIERS

FRAIS LIÉS À L'OPCI	
Frais d'entrée acquis à l'OPCI	6% maximum de la Valeur Liquidative X nombre d'actions souscrites
Frais d'entrée non acquis à l'OPCI	Dans le cadre d'un compte de titres financiers : Maximum 3 % de la valeur liquidative X nombre d'actions souscrites
Frais de sortie	Néant
Frais courants (frais supportés par l'OPCI tout au long de la vie du produit - chaque valeur liquidative tient compte de ces frais)	<u>Taux annuel estimé à 2,1% TTC maximum</u> dont frais de gestion et de fonctionnement de maximum 1,5% TTC de l'actif net (dont commission de gestion : 1,20% TTC de l'actif net) dont frais d'exploitation immobilière de 0,6% TTC de l'actif net (moyenne estimée sur les 3 prochaines années)
Frais d'intermédiation	Frais liés aux transactions immobilières : maximum 8,20% TTC des transactions dont 1,20% TTC de commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrages sur actifs immobiliers
Frais liés aux transactions sur actifs financiers	Actions, obligations, titres de créances négociables, OPCVM ou produits dérivés. Montant forfaitaire de 0 à 150€ TTC selon les instruments et la place (n'inclut pas les primes liées aux produits dérivés).

### BON À SAVOIR

#### ➤ A quoi correspondent les frais d'entrée acquis à l'OPCI ?

Au moment de l'investissement dans l'OPCI, l'actionnaire peut avoir accès à un patrimoine déjà constitué. Lors de l'acquisition de ce patrimoine, des frais et des taxes ont été supportés par l'OPCI et les investisseurs historiques. Ces frais d'entrée ont pour objet de créer une égalité entre les investisseurs historiques et tous nouveaux investisseurs.

Ces frais sont perçus par l'OPCI et viendront augmenter sa Valeur Liquidative. Ces frais sont fixés par la Société de Gestion.

#### ➤ A quoi correspondent les frais de fonctionnement et de gestion ?

Ces frais recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par l'OPCI afin d'en assurer le fonctionnement. Ils incluent notamment la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations, les frais et charges liés à l'administration de l'OPCI et à sa vie sociale, les frais liés à la valorisation des actifs (évaluateurs immobiliers)...

#### ➤ A quoi correspondent les frais d'exploitation immobilière ?

BNP Paribas Diversipierre supporte, de la même manière que lors de l'exploitation d'un immeuble en direct, des frais et des charges notamment liés à la gestion de son patrimoine immobilier (charges d'entretien, taxes et impôts immobiliers...).

#### ➤ A quoi correspondent les frais liés aux transactions immobilières ?

BNP Paribas Diversipierre supporte, de la même manière que lors de l'exploitation d'un immeuble en direct, des frais lors des transactions relatives à son patrimoine immobilier, ainsi que d'autres frais, notamment d'études techniques et d'évaluation des actifs.

## FRAIS DANS LE CADRE D'UN CONTRAT D'ASSURANCE VIE OU DE CAPITALISATION

FRAIS LIÉS À L'OPCI	
Frais d'entrée acquis à l'OPCI	6% maximum de la Valeur Liquidative X nombre d'actions souscrites
Frais de sortie	Néant
Frais courants (frais supportés par l'OPCI tout au long de la vie du produit - chaque valeur liquidative tient compte de ces frais)	Taux annuel estimé à 2,1% TTC maximum dont frais de gestion et de fonctionnement de maximum 1,5% TTC de l'actif net (dont commission de gestion : 1,20% TTC de l'actif net) dont frais d'exploitation immobilière de 0,6% TTC de l'actif net (moyenne estimée sur les 3 prochaines années)
Frais d'intermédiation	Frais liés aux transactions immobilières : maximum 8,20% TTC des transactions dont 1,20% TTC de commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrages sur actifs immobiliers
Frais liés aux transactions sur actifs financiers	Actions, obligations, titres de créances négociables, OPCVM ou produits dérivés. Montant forfaitaire de 0 à 150€ TTC selon les instruments et la place (n'inclut pas les primes liées aux produits dérivés).

FRAIS ADDITIONNELS LIÉS AU CONTRAT D'ASSURANCE VIE OU DE CAPITALISATION	
Frais d'entrée ou d'arbitrage non acquis à l'OPCI	Exemple pour un contrat BNP Paribas Multiplacements 2 : Frais d'entrée (4,75% maximum) ou d'arbitrage (1% maximum). Pour connaître ces frais, il convient de se référer aux dispositions de votre contrat
Frais de gestion annuels du contrat d'assurance vie ou de capitalisation	Pour connaître ces frais, il convient de se référer aux dispositions de votre contrat. A titre d'exemple 0,96% l'an pour BNP Paribas Multiplacements 2

Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer aux sections 3.5 et 4 du prospectus de BNP Paribas Diversipierre disponible sur le site internet de la société de gestion [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Dans le cadre d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, vous devez supporter, outre les frais de gestion propres à l'OPCI, des frais d'entrée (4,75% maximum) ou d'arbitrage (1% maximum) et des frais de gestion annuels (à titre d'exemple 0,96% l'an pour BNP Paribas Multiplacements 2). Pour connaître ces frais, il convient de se référer aux dispositions de votre contrat.

BNP Paribas REIM France  
SA au capital de 4 309 200 euros  
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy les Moulineaux Cedex  
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre  
BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
(Agrément GP-07000031 du 1er juillet 2007)

BNP Paribas  
SA au capital de 2 490 325 618 euros  
Siège social : 16 boulevard des Italiens 75009 Paris  
Immatriculée sous le N° 662 042 449 RCS Paris  
Identifiant CE FR 76662042449 - ORIAS n°07 022 735

Document non contractuel Réf. DVP REIM 2017 - mars 2017

Conception graphique : TMCreate / Crédits photographiques : EverPhotoShoot - Meero / Impression : Bis'Art  
Photo couverture : Boulevard d'Indochine - 75008 Paris



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change