OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE

INVESTISSEZ DANS L'IMMOBILIER RESPONSABLE EN EUROPE

ORGANISME GÉRÉ PAR PLACEMENT COLLECTIF
IMMOBILIER DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

COMMUNICATION À CARACTÈRE PROMOTIONNEL

Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

Avertissements et facteurs de risques

Avertissements

Avant d'investir dans l'OPCI Grand Public BNP Paribas Diversipierre, vous devez lire attentivement le Document d'Information Clé (DIC), document réglementaire agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les documents légaux ainsi que les supports d'information de BNP Paribas Diversipierre (Prospectus, DIC, Statuts, dernier Rapport Annuel comprenant les opérations sur titres de l'OPCI réalisées au cours des douze derniers mois, dernier document d'information périodique ainsi que la valeur liquidative) sont en ligne sur le site internet de l'OPCI **www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre**[1] et accessibles à tous.

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.

[1] *Coût de connexion selon fournisseur Internet.*

Risques

Les facteurs de risque auxquels est exposé l'OPCI Grand Public BNP Paribas Diversipierre sont détaillés dans le Prospectus de la SPPICAV. Les principaux sont néanmoins rappelés ci-après :

- **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'immeubles nécessite un délai structurellement 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 détenues par l'OPCI.
- **Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de vente en l'état futur d'achèvement :** l'OPCI pourra engager des opérations de développement (contrat de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée…) et de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :
  - Risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
  - Risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ;
  - Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location.
- **Risque de contrepartie :** l'OPCI est exposé au risque de contrepartie sur le marché immobilier, mais également sur le marché des 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 qu'il a émis.
- **Risque de durabilité :** l'OPCI est exposé à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur. Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait l'OPCI à engager une dépense directe ou indirecte).
- **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 en augmenter significativement les coûts.
- **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.
- **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.

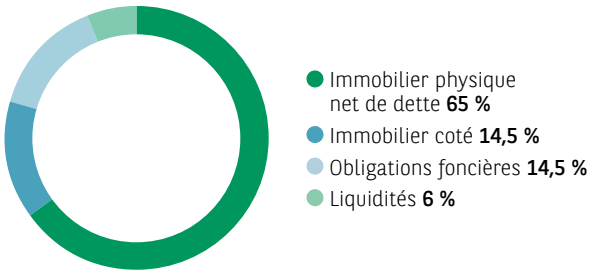
BNP Paribas Diversipierre
Un produit 100 % immobilier offrant de la liquidité

Une solution pour diversifier votre épargne dans un placement immobilier à dimension européenne

L'OPCI Grand Public BNP Paribas Diversipierre vous permet d'accéder indirectement à **l'immobilier sous différentes formes.** Il investit à la fois dans des immeubles physiques (bureaux, commerces, ...), et dans des actifs financiers à sous-jacents immobiliers (actions de sociétés foncières cotées, obligations foncières).

La présence d'une poche financière dans l'OPCI vous offre une liquidité bimensuelle : vous bénéficiez ainsi d'**une épargne disponible en cas de besoin dans le cas d'un marché standard.**

Allocation cible de l'OPCI



Cette allocation cible correspond à la date de l'édition du présent document support promotionnel.

L'OPCI est accessible à tous, avec un montant minimum de souscription équivalent à une action soit une centaine d'euros.

La Société de Gestion **cherche à capter la performance des marchés immobiliers** en sélectionnant des immeubles de différents secteurs et en allouant une part significative de son actif sur des produits financiers à sous-jacent immobilier et **dont la performance est liée à l'évolution des marchés financiers.** Nous vous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'OPCI peut potentiellement distribuer des revenus, appelés « dividendes », une fois par an, sous réserve de l'accord de l'assemblée générale des actionnaires. Le dividende est soit distribué si l'OPCI est souscrit sur un compte-titres, soit capitalisé selon les règles de gestion du contrat d'assurance vie au sein duquel il est investi.

À qui s'adresse l'OPCI Grand Public BNP Paribas Diversipierre ?

BNP Paribas Diversipierre peut être souscrit dans le cadre d'une assurance vie (en unité de comptes) ou dans un compte-titres. Cet OPCI Grand Public s'adresse à tout investisseur (personne physique ou morale, résident ou non-résident français, mineur avec l'accord préalable des parents ou représentants légaux) qui souhaite bénéficier des avantages ci-dessous :

1. Diversifier son épargne à partir d'une centaine d'euros (prix d'une action) dans un support immobilier.
2. Bénéficier d'une liquidité facilitée en cas de sortie grâce à une valeur liquidative bimensuelle.
3. Profiter éventuellement du cadre fiscal et successoral avantageux de l'assurance vie ou du prélèvement forfaitaire unique (« flat tax ») dans le cadre d'un compte-titres.

Club Med La Rosière, Montvalezan (France) - Acquis en octobre 2022[1]

[1] Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Pourquoi investir dans l'OPCI Grand Public BNP Paribas Diversipierre ?

Une allocation diversifiée 100 % immobilière en Europe

Un investissement « clé en main » sans les contraintes liées à la détention en direct d'un bien immobilier, en contrepartie de frais de gestion.

Une liquidité encadrée :

- rachat des actions possibles dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de la publication bimensuelle de la valeur liquidative dans le cas d'un marché standard ;
- mécanisme de plafonnement des rachats qui peut limiter la liquidité des actions de la SPPICAV en cas de circonstances exceptionnelles.

Une diversification sectorielle et géographique en Europe, avec plus de 50 % du patrimoine immobilier situé hors de France.

L'expertise des équipes de BNP Paribas REIM présentes localement dans 7 pays en Europe.

Une démarche responsable et engagée : politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR), Label ISR[1] obtenu fin 2020, fonds classé « article 8 » de la réglementation SFDR[2], etc.

Accessible à l'assurance-vie
Les actionnaires de l'OPCI peuvent bénéficier du cadre fiscal et juridique avantageux de l'assurance-vie actuellement en vigueur.

Le mot du gérant

BNP Paribas Diversipierre possède une stratégie dite de «capitalisation» lui permettant d'avoir un positionnement différenciant parmi les véhicules d'investissement immobilier grand public et de cibler selon nos analyses des actifs immobiliers pour leurs perspectives de revenus potentiels et de valorisation à long terme. Par ailleurs, la dimension socialement responsable des investissements est au cœur de nos processus de sélection et de gestion des immeubles.

Alexis ROBERT, Fund Manager chez BNP Paribas REIM France

Deichtor, Hambourg (Allemagne) - Acquis en décembre 2019[3]

[1] Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. En savoir plus : https://www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre

[2] Le fonds relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR (Sustainable Financial Disclosure) du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

[3] Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Capter le potentiel de l'immobilier en Europe avec BNP Paribas Diversipierre

Un patrimoine immobilier diversifié

Une diversification visant la recherche de création de valeur et un impact environnemental positif

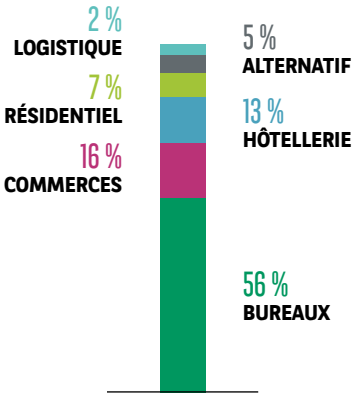
Le patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre est majoritairement constitué de bureaux, mais comprend également d'autres typologies d'actifs comme le résidentiel, les commerces, la logistique, etc.

BNP Paribas Diversipierre cible **des actifs immobiliers répondant à deux axes stratégiques :**

- D'une part, une recherche des secteurs géographiques les plus porteurs selon l'analyse de la société de gestion pour des locataires de dimension nationale ou internationale ;
- D'autre part, les actifs immobiliers sélectionnés pour leur capacité à générer une performance positive potentielle sur le long terme, provenant soit de flux locatifs considérés comme pérennes, soit d'un potentiel de revalorisation (travaux, amélioration de la situation locative, valorisation de la typologie de l'immeuble ou de sa localisation).

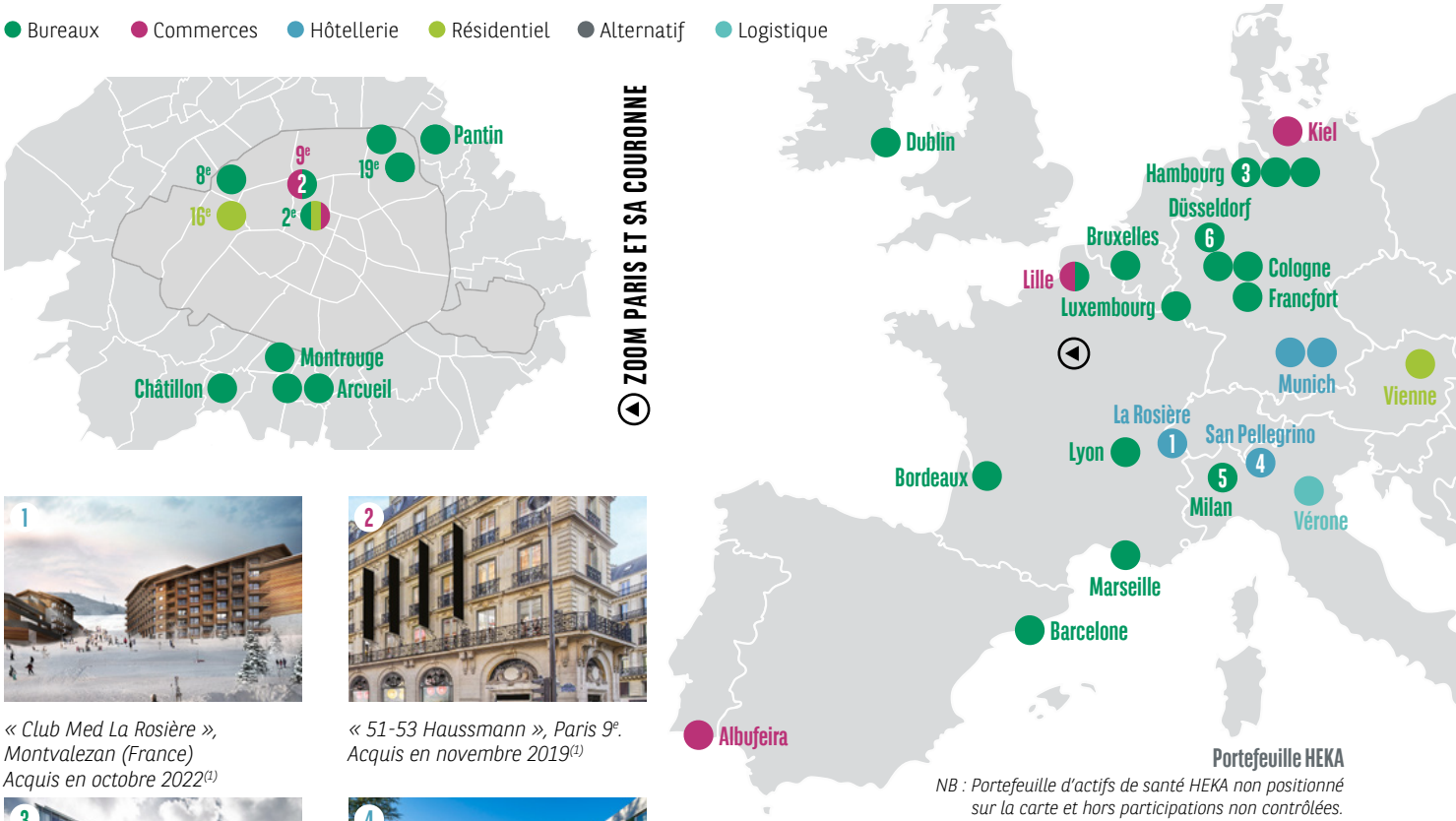
Au 30 décembre 2022, l'OPCI Grand Public BNP Paribas Diversipierre détient un portefeuille constitué de **36 actifs** (dont 26 détenus à 100 %) répartis en France et à l'international pour une valorisation de **2 263 M€** hors droits et frais.

Répartition de la valeur vénale du patrimoine immobilier par typologie au 30/12/2022



Source : BNP Paribas REIM France.

Localisation du patrimoine immobilier physique détenu par BNP Paribas Diversipierre au 30/12/2022[1]



Portefeuille HEKA

NB : Portefeuille d'actifs de santé HEKA non positionné sur la carte et hors participations non contrôlées.

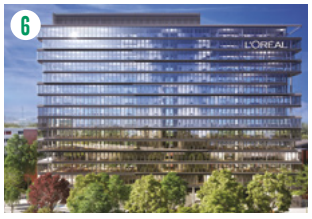
« Club Med La Rosière », Montvalezan (France)
Acquis en octobre 2022[1]

« 51-53 Haussmann », Paris 9e.
Acquis en novembre 2019[1]

Deichtor, Hambourg (Allemagne).
Acquis en décembre 2019[1]

« San Pellegrino Terme » - San Pellegrino (Italie)
Acquis en août 2022[1]

« Bodio Center », Milan (Italie).
Acquis en août 2020[1]



« Horizon », Düsseldorf (Allemagne).
Acquis en décembre 2017[1]

[1] Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

BNP Paribas Diversipierre
Un investissement responsable

Un fonds acteur de la transformation vers un environnement durable

Une méthodologie engageante et durable pour la sélection et la gestion des immeubles

Depuis sa création en 2014, BNP Paribas Diversipierre s'est engagé de manière concrète en faveur de la transformation vers un monde durable. Cette politique s'est traduite, en novembre 2020, par **l'obtention du « label ISR[1] »** (Investissement Socialement Responsable) appliqué à l'immobilier et délivré par l'organisme indépendant AFNOR.

L'objectif de cette démarche est de participer positivement, à l'échelle de l'OPCI, à l'évolution de la société vers un monde durable, tout en **améliorant sur le long terme la qualité et la résilience du patrimoine immobilier** détenu par BNP Paribas Diversipierre.

Cette ambition requiert une rigueur en matière d'investissement, mais aussi de gestion. À cet effet, l'équipe de gestion de l'OPCI a mis en place **une grille de notation permettant d'évaluer les actifs immobiliers** déjà détenus par le fonds ainsi que les acquisitions potentielles sous le prisme de critères environnementaux , sociaux et de gouvernance (ESG).

Cette grille permet d'attribuer un score objectif à chaque actif et de l'assortir d'un plan d'action à trois ans afin de viser à améliorer la performance ESG de l'immeuble. Au terme de ces trois ans, **la progression est analysée par l'auditeur afin de contrôler si les objectifs sont bien atteints** et le cas échéant renouveler le label pour trois années supplémentaires avec fixation de nouveaux objectifs.

BNP Paribas Diversipierre a choisi une **démarche *best-in-progress***, c'est-à-dire qu'il vise une amélioration extra-financière de son portefeuille (à l'inverse d'une méthodologie best-in-class qui vise à n'acheter que des actifs de top-niveau).

L'OPCI a fixé son seuil « best-in-class » à 65/100.

3 critères rédhibitoires :

- Lors de l'acquisition, la note initiale doit être supérieure ou égale à 15/100.
- L'acquisition ne peut se faire si l'actif contient une pollution qui présente un risque pour la santé des occupants et que le site ne peut être dépollué.
- Ni le vendeur, ni le locataire en place ne doivent être présents sur les listes de surveillance et d'exclusion RSE du Groupe BNP Paribas.

Une stratégie européenne exigeante

Grille de notation sur 100
OBJECTIF D'AMÉLIORATION CONTINUE

Note cible : + 20 points
2020 → 2023
PAR RAPPORT À LA NOTE INITIALE

30
IMMEUBLES EN EUROPE[2]

65 Critères
POUR SÉLECTIONNER ET GÉRER LES IMMEUBLES

Certification Afnor 30/11/2020 N° 2020/89188.1

[2] *À la date d'obtention du Label ISR, soit au 30 novembre 2020.*

Conformément au référentiel du label ISR, pour ce qui est de la poche immobilière de l'OPCI, le champ d'étude peut ne concerner que 90 % des actifs immobiliers.

Poche financière : une démarche d'Investissement Socialement Responsable dans la gestion des titres de la poche financière est mise en œuvre

En complément de la politique d'investissement responsable appliquée sur le patrimoine immobilier physique de BNP Paribas Diversipierre, **des critères de sélection ESG** (environnementaux, sociaux et de gouvernance) sont appliqués lors du processus de sélection des valeurs mobilières de la poche financière de BNP Paribas Diversipierre.

Le portefeuille de valeurs mobilières de BNP Paribas Diversipierre est construit à partir des émetteurs ou entreprises qui ressortent le mieux des filtres financiers et extra-financiers.

Les émetteurs ou entreprises éligibles sont ainsi classés selon leur évaluation ESG, basée sur les 3 piliers suivants :

E sur le plan Environnemental (consommation d'énergie, pollution, gestion de l'eau et des déchets...)

S sur le plan Social (confort des locataires, accessibilité du bâtiment, contribution à la biodiversité...)

G sur le thème de la Gouvernance d'entreprise (indépendance du conseil d'administration, respect du droit des actionnaires minoritaires, séparation des fonctions de direction et de contrôle)

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter notre Déclaration d'Engagement Responsable, accessible sur **reim.bnpparibas.com/fr/qui-sommes-nous/responsabilite-sociale-de-lentreprise**

ainsi que le rapport annuel de BNP Paribas Diversipierre sur le site Internet de BNP Paribas REIM France : **reim.bnpparibas.fr**

[1] *Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.*

BNP Paribas Diversipierre

Fiche signalétique

Code ISIN Part P	FR0011513563
Forme juridique	SPPICAV
Société de gestion	BNP Paribas REIM France
Date de création de l'OPCI	3 février 2014
Indicateur de risque	2 sur une échelle de 7
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Périodicité de la Valeur Liquidative	Bimensuelle
Valeur Liquidative au 30/12/2022	117,49 €/action
Actif net au 30/12/2022	2 598 M€

Pour connaître les indicateurs clés de BNP Paribas Diversipierre, vous pouvez consulter la rubrique dédiée à l'OPCI sur notre site Internet :
reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre

Indicateur synthétique de risque

L'indicateur synthétique de risque (SRI)[1] pour un investissement dans l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est de 2 sur une échelle de 7, ce qui correspond à une classe de risque faible.

Cet indicateur vous permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres produits.

Il traduit la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevriez en retour.

La catégorie de risque associée à cet OPCI est susceptible d'évoluer dans le temps : vous le retrouverez à tout moment depuis notre site Internet :
reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre

BNP Paribas REIM France

Une société du groupe BNP Paribas

Données au 31 décembre 2022 (source : BNP Paribas REIM France)

60 ans d'expertise en Immobilier

Plus de 105 000 investisseurs

17,5 Mds € d'actifs sous gestion

13 SCPI, 2 SC, 13 OPPCI et 1 OPCI GRAND PUBLIC

BNP Paribas REIM France travaille en étroite collaboration avec ses homologues de BNP Paribas REIM dans 6 autres pays d'Europe (Allemagne, Italie, Luxembourg, etc.) :

- Des experts sur place ayant une parfaite connaissance des marchés immobiliers locaux ;
- Des capacités renforcées pour identifier des opportunités immobilières à investir ;
- Une gestion optimisée des immeubles avec des équipes présentes localement.

[1] *L'indicateur de Risque, présenté sous la forme d'une échelle allant de 1 à 7 correspondant à des niveaux de risques et de rendements croissants, vous permet d'appréhender le potentiel de performance par rapport au risque et pourrait ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du Fonds.*

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr

Le dépositaire de l'OPCI est BNP Paribas Securities Services. Les documents légaux et informations ci-après sont en ligne sur le site internet de l'OPCI (www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre[1]) 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. Une note sur le régime fiscal applicable à l'OPCI est à la disposition des souscripteurs auprès de la société de gestion. Il n'appartient pas à l'Autorité des marchés financiers de valider la note fiscale. Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values ou revenus éventuels est fonction de la situation fiscale personnelle des investisseurs. La responsabilité de BNP Paribas REIM France ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus de l'OPCI. L'OPCI est constitué sous la forme d'une SA. BNP Paribas REIM France agit en tant que directeur général de l'OPCI. Les statuts prévoient la constitution d'un conseil d'administration dont les modalités de fonctionnement sont détaillées dans le prospectus. Cet OPCI est agréé et réglementé par l'AMF. BNP Paribas REIM France est agréée en France par l'Autorité des Marchés Financiers. Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 30 décembre 2022.

[1] *Coût selon fournisseur d'accès à Internet.*

BNP Paribas REIM France

SA au capital de 4 309 200 euros
Siège social : 50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt 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 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM)

Document non contractuel. Réf. DVP REIM 2023 - Novembre 2023
Couverture : « Deichtor », Hambourg (Allemagne) – Acquis en 2019.
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

N° ADEME : FR200182_03KLJL

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change