DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

OBJECTIF

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 à d'autres produits.

PRODUIT

BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE, PART « P » (FR0011513563)

Société de gestion : BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)
Site Internet : www.reim.bnpparibas-am.com
Appelez le +33 (0)1 55 65 23 55 pour de plus amples informations.
L'Autorité des marchés financiers (« AMF ») est chargée du contrôle de BNP Paribas REIM FRANCE en ce qui concerne ce document d'informations clés. BNP Paribas REIM France est agréée en France sous le n°GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et réglementée par l'AMF, agrément AIFM en date du 15 avril 2014.
Date de publication du document d'informations clés : 26/05/2026

Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type :

Société de Placement à Prépondérance Immobilière (SPPICAV) sous forme de société anonyme (SA) non coordonnée soumise au droit français.

Durée :

La durée de vie de l'OPCI est de 99 ans à compter de son immatriculation, le 03/02/2014. Ce produit ne peut être résilié unilatéralement par la société de gestion.

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 70 % 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.

L'OPCI déclare un pourcentage minimum de 2 % d'alignement avec la Taxonomie européenne, ce au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020. 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 l'OPCI. L'OPCI bénéficie, depuis le 30 novembre 2020, du « Label ISR » appliqué à l'immobilier qui est entré en vigueur le 8 juillet 2020 (certification Afnor N°2020/89188.1) ; le « Label ISR » a été renouvelé pour l'OPCI BNP Paribas Diversipierre au 11 décembre 2023 (Certification Afnor N°2020/89188.2). BNP Paribas REIM France ne prend pas en compte les principales incidences négatives de ses investissements sur les facteurs de durabilité.

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.

Les demandes de souscription et de rachat sont centralisées chez le dépositaire, à la date d'établissement de la valeur liquidative avant 12h00. La valeur liquidative est établie le 15 de chaque mois et le dernier jour ouvré de chaque mois.
Le rendement annuel des actions détenues est déterminé sur la base i) de l'évolution de la valeur de la part au cours de l'année civile, ainsi que ii) du dividende distribué au cours de l'année civile, selon la formule suivante :

Rendement Année civile 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 civile

Informations complémentaires :

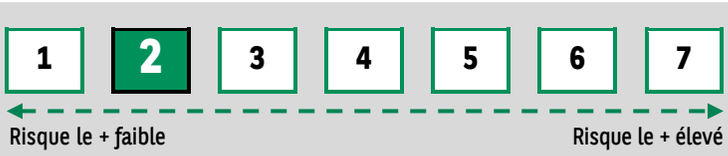
Le dépositaire de l'OPCI est BNP Paribas S.A.
L'ensemble de la documentation légale et règlementaire de l'OPCI (information périodique, rapport annuel, prospectus, statuts) ainsi que le dernier prix des actions sont disponibles sur le site internet www.reim.bnpparibas-am.com

Investisseurs de détail visés :

Les actions P peuvent être souscrites par tous souscripteurs et plus particulièrement tout souscripteur souscrivant des actions directement au travers de contrats d'assurance-vie distribués en unités de compte, ou via des intermédiaires pouvant conserver des rétrocessions soit contractuellement soit en application de la règlementation MIFID 2 ou d'une règlementation nationale.
Le produit n'offre pas de protection ou de garantie de capital.

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

Indicateur de risque :



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans.

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. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse de perte en capital. Autrement dit, 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. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.
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 non pris en compte dans l'indicateur synthétique de risque :

- **Risque de liquidité :** 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 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.

Perte maximale possible du capital investi : L'OPCI ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance :

Période de détention recommandée : 8 ans
Exemple d'investissement : 10 000 €

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 856 €	6 479 €
	Rendement annuel moyen	**-11,4 %**	**-5,3 %**
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 472 €	6 479 €
	Rendement annuel moyen	**-5,3 %**	**-5,3 %**
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 887 €	9 128 €
	Rendement annuel moyen	**-1,1 %**	**-1,1 %**
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 372 €	13 390 €
	Rendement annuel moyen	**+3,7 %**	**+3,7 %**

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1 ou 8 ans (période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions 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.

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 et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Une défaillance de BNP Paribas REIM France qui gère les actifs du Fonds serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs du Fonds sont en effet assurées par le dépositaire du Fonds. L'investissement dans un OPCI n'est pas garanti ni couvert par un système d'indemnisation des investisseurs ou de garantie.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

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.
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 au fil du temps.

Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) ;
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- Que 10 000 € sont investis.

Investissement de 10 000 €		
Scénarios	Si vous sortez après :	
	1 an	8 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	-247 €	-2 144 €
Incidence des coûts annuels (*)	-2,5 %	-2,6 %

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 1,5 % avant déduction des coûts et de -1,1 % après cette déduction.
Il se peut que la société de gestion partage les coûts avec l'intermédiaire qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'il vous fournit. Cet intermédiaire vous informera de manière détaillée des coûts éventuels qui ne sont pas déjà inclus dans les coûts précisés ci-dessus, de manière à vous permettre de comprendre l'incidence cumulée de l'ensemble des coûts sur le rendement de votre investissement.

Composition des coûts :

L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	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	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.	- €
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité d'actifs immobiliers que nous achetons et vendons pour le compte de l'OPCI.	-5 €
	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	Cette estimation se base sur les coûts réels constatés au cours de l'année écoulée.	-242 €
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	L'incidence des commissions liées aux résultats.	- €
	Commissions d'intéressement	L'incidence des commissions d'intéressement.	- €

Les coûts de transactions affichés correspondent aux frais de transaction moyens sur les 3 dernières années sur les investissements immobiliers et couvrent les droits, honoraires et frais liés à l'acquisition des actifs sous-jacents au produit.

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.

Le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout en cas de retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

BNP Paribas REIM France peut appliquer un mécanisme de plafonnement des rachats (« Gates ») et/ou d'ajustements de la valeur liquidative (« Swing Pricing ») dont les modalités sont précisées dans le prospectus du produit.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat est prévu dans le prospectus de l'OPCI, accessible sur le site internet de l'OPCI, de même que la valeur liquidative publiée à date (https://reim.bnpparibas-am.com/fr-fr/produits/opci/diversipierre-classe-P).

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 téléphone au +33 (0)1 55 65 23 55 ;
- Par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :
  BNP Paribas REIM France, Relation Clients, 50, cours de l'île Seguin, CS 50280, 92650 Boulogne-Billancourt Cedex ;
- Par e-mail : 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 toutes informations sur la médiation de l'AMF, consultez le site www.amf-france.org rubrique « Le médiateur ».

Pour plus de détails sur la procédure de réclamation, consultez la rubrique « Réclamations client » du site internet www.reim.bnpparibas-am.com

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Les documents légaux sont en ligne sur le site internet de l'OPCI (https://reim.bnpparibas-am.com/fr-fr/produits/opci/diversipierre-classe-P) et accessibles à tous. Les données relatives aux performances passées sont accessibles depuis la constitution de l'OPCI le 3 février 2014.

L'OPCI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Les informations relatives à la finance durable sont accessibles sur le site internet https://reim.bnpparibas-am.com/fr-fr/a-propos/esg

