

# Prospectus

AGRÉÉ PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

## ***BNP Paribas Diversipierre***

SPPICAV : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

En date du 31 mars 2023

### AVERTISSEMENT

La SPPICAV 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 rachat (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 7 Jours Ouvrés à partir de la Date Limite de Centralisation Rachat.

Le capital et le rendement ne sont pas garantis et dépendent de conditions de marchés immobilier et financier. La somme que vous récupérez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.



## IDENTIFICATION

<b>Forme juridique</b>	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (la " <b>SPPICAV</b> ") constituée sous la forme d'une SA à conseil d'administration		
<b>Dénomination</b>	<b>BNP Paribas Diversipierre</b> Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin CS 50280- 92650 Boulogne-Billancourt Cedex		
<b>Date de création de la SPPICAV</b>	3 février 2014		
<b>Durée de vie</b>	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date d'immatriculation		
<b>Synthèse de l'offre de gestion</b>	Les fonctions de centralisation des ordres de souscription et de rachat, ainsi que la tenue du compte émetteur des Actions sont effectuées par le Dépositaire. La SPPICAV ne comporte pas de compartiment. La SPPICAV émet trois (3) catégories d'Actions. Les Actions P et les Actions C sont au porteur et admises en Euroclear France. Les Actions I sont au nominatif pur ou administré, au choix du souscripteur. Les Actions I ne sont pas admises en Euroclear France.		
	<b>Catégorie d'Actions</b>	<b>P</b>	<b>C</b>
	Souscripteurs concernés	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 réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale.	Strictement réservée aux souscripteurs souscrivant via des intermédiaires fournissant un service de gestion de portefeuille sous mandat et/ou de conseil en investissement financier ne les autorisant pas à conserver des rétrocessions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale.  Tous souscripteurs souscrivant des actions au travers de fonds d'épargne salariale.  Tous souscripteurs souscrivant des actions au travers des dispositifs (y inclus de type assurantiel) n'autorisant pas la conservation des rétrocessions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou
			Strictement réservée aux investisseurs institutionnels et personnes morales ayant la qualité de clients professionnels par nature visés à l'article D. 533-11 CMF et investisseurs souscrivant dans le cadre de mandats de gestion discrétionnaire en application de l'article 423-14 3° du RG AMF.



			d'une réglementation nationale.	
<b>Nature Juridique de l'Action</b>	Porteur	Porteur	Porteur	Nominatif pur ou administré au choix du souscripteur
<b>Code ISIN</b>	FR 00 115 13 56 3	FR001400GPG1		FR001400GPH9
<b>Devise</b>	EUR	EUR		EUR
<b>Nominal des Actions</b>	EUR 100	EUR 100		EUR 100
<b>Minimum de souscription initiale</b>	EUR 100	EUR 100		EUR 500.000
<b>Minimum de souscription ultérieure</b>	EUR 100	EUR 100		EUR 100
<b>Décimalisation</b>	millième	millième		millième
	<p>Les Actions P, I et C sont dénommées ensemble ci-après les « <b>Actions</b> ».</p> <p>Quelle que soit leur catégorie, les Actions sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• libellées en euros ;</li> <li>• décimalisées en millième ; et</li> <li>• souscrites en nombre et en montant pour les Actions P et C et uniquement en montant pour les Actions I.</li> </ul>			
<b>Lieu où l'on peut se procurer les statuts, la dernière valeur liquidative, le dernier rapport annuel et le dernier état périodique</b>	<p>Les statuts, la dernière valeur liquidative, les documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite de l'Actionnaire auprès de :</p> <p><b>BNP Paribas Real Estate Investment Management France (Direction des Relations Clients)</b></p> <p>50 Cours de l'Île Seguin CS 50280 92650 Boulogne-Billancourt Cedex +33(0)1 55 65 23 55 (de 8 heures 30 à 17 heures)</p> <p>Et sur le site <a href="http://www.reim.bnpparibas.fr">www.reim.bnpparibas.fr</a> par téléchargement.</p>			
<b>Rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers</b>	<p>Le rapport de synthèse annuel de l'évaluateur immobilier est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les 45 jours suivant la publication du rapport annuel. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'Actionnaire.</p>			
<b>Rapport annuel de la stratégie ISR</b>	<p>Sur le site <a href="http://www.reim.bnpparibas.fr">www.reim.bnpparibas.fr</a> par téléchargement.</p>			

Chaque état périodique fait mention, si le cas se présente, (1°) du pourcentage d'actifs qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide, (2°) de toutes nouvelles dispositions prises pour gérer la liquidité, et (3°) le profil de risque de la SPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés.

En outre, l'état périodique mentionne (1°) tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir ainsi que tout droit de réemploi des actifs donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier, et (2°) le montant total du levier auquel la SPPICAV a recours.

## 1. ACTEURS DE LA SPPICAV

<p><b>Société de gestion</b></p>	<p>La SPPICAV est gérée par la société de gestion de portefeuille BNP Paribas Real Estate Investment Management France, agréée par l'Autorité des marchés financiers le 1<sup>er</sup> juillet 2007, sous le numéro GP-07000031 et ayant obtenu son agrément en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la Directive 2011/61/UE (AIFM) le 15 avril 2014 (« <b>BNP Paribas REIM France</b> » ou la « <b>Société de Gestion</b> »).</p> <p>Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4.309.200 euros.</p> <p>Siège social : 50 Cours de l'Ile Seguin, 92100 Boulogne- Billancourt</p> <p>Adresse postale : 50 Cours de l'Ile Seguin, CS 50280, 92650 Boulogne-Billancourt Cedex</p> <p><u>Directoire :</u></p> <p>Président du Directoire : <b>Jean-Maxime Jouis</b></p> <p>Membres du Directoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sylvie Pitticco</b>, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate</li> <li>- <b>Guillaume Delattre</b>, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement de l'Arbitrages et de l'Asset Management,</li> </ul> <p><u>Conseil de Surveillance :</u></p> <p>Président du Conseil de Surveillance :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Frédéric Janbon</b>, Président du Conseil de Surveillance de REIM France</li> </ul> <p>Vice-Président :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nathalie Charles</b>, Deputy CEO- Global Head of Investment Management de BNP Paribas Real Estate</li> </ul> <p><u>Membres du Conseil de Surveillance :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sylvie Fosseux-Freville</b>, Directeur France du Développement Commercial Retail omicanal</li> <li>- <b>Guillaume Brateau</b>, Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France</li> <li>- <b>Cardif Assurance Vie</b> représentée par Nathalie Robin, Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances</li> <li>- <b>Claire Roborel de Climens</b>, Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management IFS Offering</li> </ul> <p>Conformément à l'article 317-2 du Règlement Général de l'AMF, la Société de Gestion dispose d'un capital social, de fonds propres, et d'une couverture d'assurance de nature à lui permettre de faire face à ses engagements et à sa responsabilité professionnelle.</p>
<p><b>Dépositaire</b></p>	<p>BNP Paribas S.A (le « <b>Dépositaire</b> »), établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, Société anonyme, immatriculée au</p>

	<p>Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 662 042 449, ayant son siège social sis 16, Boulevard des Italiens – 75009 Paris</p> <p>Adresse postale : 9 rue du Débarcadère 93761 Pantin Cedex</p> <p>Le dépositaire veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SPPICAV et, plus particulièrement à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom lors de la souscription d'Actions de la SPPICAV aient été reçus et que toutes les liquidités de la SPPICAV aient été comptabilisées sur des comptes d'espèces ouverts au nom de la SPPICAV ou au nom de sa société de gestion de portefeuille ou au nom du dépositaire agissant pour le compte de la SPPICAV auprès d'une entité agréée à cette fin.</p>
<b>Conservateur</b>	<p>BNP Paribas S.A (le « <b>Conservateur</b> »)</p> <p>L'activité de tenue de compte-conservation consiste à inscrire dans un compte-titres les titres financiers au nom de leur titulaire, c'est-à-dire reconnaître à ce dernier ses droits sur les titres. Les avoirs correspondants sont conservés sur des comptes ouverts auprès du dépositaire, d'un intermédiaire ou de l'émetteur, en fonction de la nature des titres. Le teneur de compte-conservateur est doté d'une organisation et de procédures permettant de répondre aux prescriptions de vigilance et d'informations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.</p>
<b>Pré-Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat</b>	<p>BNP Paribas REIM France (le « <b>Pré-Centralisateur</b> »), pour les Actions I :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assure la réception des ordres de souscription et de rachat et transmet ces ordres au Centralisateur conformément aux conditions détaillées au Prospectus ;</li> <li>- Contrôle le respect de la date et l'heure limite de pré-centralisation des ordres de souscription et de rachat mentionnées dans le prospectus à l'article 3.4.1 du Prospectus.</li> <li>- Contrôle les ratios de concentration des Actions I mentionnés à l'article 3.4.1 c) iii)</li> </ul>
<b>Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat</b>	<p>BNP Paribas S.A (le « <b>Centralisateur</b> »), par délégation de la Société de Gestion</p> <p>Les tâches essentielles de la centralisation des ordres de souscription et de rachat d'Actions sont les suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1° Assurer la réception centralisée des ordres de souscription et de rachat et procéder à l'enregistrement correspondant ;</li> <li>2° Contrôler le respect de la date et de l'heure limite de centralisation des ordres de souscription et de rachat mentionnées dans le prospectus ;</li> <li>3° Communiquer en montant et, le cas échéant, en nombre global d'Actions souscrites et rachetées le résultat de la réception centralisée des ordres à la SPPICAV ;</li> <li>4° Valoriser les ordres après avoir reçu de la SPPICAV l'information relative à la valeur liquidative de l'action concernée ;</li> <li>5° Communiquer les informations nécessaires à la création et à l'annulation des Actions au teneur de compte émetteur ;</li> <li>6° Communiquer les informations relatives au résultat du traitement des ordres à l'entité qui a transmis l'ordre au centralisateur et à la SPPICAV.</li> </ol>
<b>Teneur de compte émetteur</b>	<p>BNP Paribas S.A (le « <b>Teneur de compte</b> »)</p> <p>Les tâches de la tenue de compte émission sont les suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1° Effectuer de façon justifiée et traçable les enregistrements du nombre de titres correspondant à la création ou à la radiation des Actions, consécutifs à la centralisation des ordres de souscription et de rachat, et déterminer en conséquence le nombre de titres composant le capital de la SPPICAV ; le teneur</li> </ol>

	<p>de compte émetteur s'assure qu'un enregistrement correspondant, en comptabilité espèces, a bien été effectué à l'actif ;</p> <p>2° Enregistrer le nombre d'Actions détenues sous la forme au porteur auprès des teneurs de compte conservateurs directement identifiés dans le compte émission ;</p> <p>Identifie les titulaires d'Actions I (aux nominatifs) et comptabilise dans le registre de la SPPICAV, pour chaque titulaire, le nombre d'Actions détenues</p> <p>3° Organiser le règlement et la livraison simultanés consécutifs à la création ou à la radiation d'Actions ; le teneur de compte émetteur organise également la livraison et, le cas échéant, le règlement consécutif à tout autre transfert d'Actions ;</p> <p>4° S'assurer que le nombre total d'Actions émises, à une date donnée, correspond au nombre d'Actions en circulation à la même date, revêtant la forme nominatives et/ou porteur ;</p> <p>5° Organiser le paiement des coupons et des dividendes et organiser le traitement des opérations sur Actions de la SPPICAV.</p> <p>6° Assurer la transmission d'informations particulières soit aux porteurs directement, soit à leurs intermédiaires teneurs de compte-conservateurs directement, par le dépositaire central ou par tout autre moyen.</p>
<b>Teneur des registres</b>	Euroclear France (pour les Actions P et C) et BNP Paribas S.A. (pour les actions I)
<b>Commissaires aux comptes</b>	<p>KPMG ayant son siège social sis 2, avenue Gambetta, Tour Eqho 92066 Paris la Défense Cedex</p> <p>Le commissaire aux comptes certifie, en justifiant de ses appréciations, que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.</p> <p>Le commissaire aux comptes a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SPPICAV et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.</p> <p>Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration, et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels. Il atteste spécialement l'exactitude et la sincérité des informations relatives aux rémunérations et aux avantages de toute nature versés à chaque mandataire social.</p>
<b>Etablissement chargé du contrôle de la qualité des investisseurs pour la catégorie d'actions « I »</b>	BNP Paribas Real Estate Investment Management France
<b>Commercialisateurs</b>	<p><b>Pour les Actions P :</b></p> <p>BNP Paribas, 16, boulevard des Italiens - 75009 Paris</p> <p>Cortal Consors, 1 boulevard Haussmann – 75318 Paris cedex 09</p> <p><b>Pour toutes les Actions</b></p> <p>Tout autre commercialisateur avec qui une convention viendrait à être passée</p> <p>Les Actions P et C de l'OPCI sont admises à la circulation en Euroclear. Certains commercialisateurs peuvent donc ne pas être connus de la Société de Gestion ni mandatés.</p>
<b>Gestion comptable</b>	<p>BNP Paribas S.A</p> <p>Société anonyme, Siège social : 16 boulevard des Italiens, 75009 Paris</p>

	Le délégué de la gestion comptable assure les fonctions d'administration des fonds (comptabilisation, calcul de la valeur liquidative).
<b>Gestion financière par délégation</b>	<p>BNP Paribas Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en France (numéro d'enregistrement 96-02), constituée sous forme de société par actions simplifiée, au capital de 120 340 176 euros, ayant son siège social au 1, boulevard Haussmann 75009 Paris, France, RCS Paris 319 378 832</p> <p>BNP Paribas Asset Management a pour mission d'assurer la gestion de la poche financière de la SPPICAV, ainsi que de la sous-poche de liquidité principale. BNP Paribas REIM France conservera néanmoins la gestion des instruments dérivés utilisés pour couvrir le risque de taux résultant de ses opérations de financement.</p> <p>La Société de Gestion n'a pas connaissance de situations particulières dans lesquelles un conflit d'intérêt pourrait se manifester entre BNP Paribas REIM France, BNP Paribas Asset Management, et la SPPICAV. Si toutefois une telle situation devait se produire, elle se résoudrait par application des procédures internes adéquates de la Société de Gestion.</p>
<b>Experts externes en évaluation</b>	<p>Cushman &amp; Wakefield ayant son siège social sis OPUS 12, 77 Esplanade du Général de Gaulle, 92800 Puteaux</p> <p>CBRE Valuation France ayant son siège social sis 31, avenue de Wagram, 75017 Paris</p> <p>Au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, chaque actif est évalué par deux experts externes en évaluation désignés par la société de gestion de portefeuille qui fixe leur mission. L'un des experts externes en évaluation établit la valeur de l'actif et l'autre procède à l'examen critique de cette valeur.</p> <p>Une fois par an, chaque actif fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle par un expert externe en évaluation.</p> <p>Chaque expert externe en évaluation procède alternativement, d'un exercice sur l'autre, à l'expertise immobilière d'un même actif.</p>

## 2. POLITIQUE DE GESTION

### 2.1 Objectif de gestion

Proposer aux souscripteurs un investissement qui doit s'envisager sur un horizon d'investissement de 8 ans, dans des immeubles et des actifs financiers avec un sous-jacent immobilier.

La Société de Gestion cherchera à capter la performance des marchés immobiliers en sélectionnant des immeubles de différents secteurs (bureaux, commerces, entrepôts, ...) 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. Ces derniers produits sont principalement composés d'actions de sociétés foncières et d'obligations foncières.

Le capital de la SPPICAV n'est pas garanti.

### 2.2 Indicateur de référence

La société de gestion de portefeuille considère qu'en l'absence d'indice pertinent et publié régulièrement, pour suivre l'évolution du marché de l'immobilier notamment, aucun indicateur de référence ne peut être utilisé pour suivre la performance de l'OPCI.

Néanmoins, il est ici précisé que pour ce qui concerne la poche financière uniquement, un indice de référence peut être défini pour les principaux investissements de cette poche (i.e. actions et obligations foncières, voir 2.3.b.i).

### 2.3 Stratégie d'investissement

La SPPICAV 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 détenue pour honorer les demandes de rachat qui représentera à tout moment au moins 5% de l'actif de la SPPICAV.

Les immeubles détenus directement ou indirectement représenteront au minimum 51% de la valeur des actifs de la SPPICAV avec une cible à 65% de l'actif net, étant précisé que les immeubles ou sociétés immobilières et les titres de sociétés foncières cotées devront représenter ensemble au minimum 60% de la valeur des actifs de la SPPICAV. Les titres financiers, à l'exception de la trésorerie et des actifs liquides assimilés, représenteront au maximum 44% de l'actif. La performance de ces produits est notamment liée à l'évolution des marchés financiers.

Il est précisé qu'en cas de forte demande de rachat, la poche financière et la poche de liquidité pourraient diminuer fortement et en conséquence porter ponctuellement la poche immobilière de la SPPICAV à plus de 60% de l'actif.

La SPPICAV applique une politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) dans la gestion de son immobilier physique indiqué au 2.3.a et dans la gestion des titres de la poche financière indiqués au paragraphe 2.3.b

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la SPPICAV tient compte d'un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. Une grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels.

Les actifs liquides, les actifs en valeurs mobilières et les investissements dans d'autres fonds immobiliers gérés par des tiers ne sont pas encore couverts.

La gestion du portefeuille d'actifs en valeurs mobilières (à l'exception des liquidités) est déléguée à une société de gestion tierce qui dispose d'une grille ESG adaptée à la spécificité de ces actifs.

La SPPICAV relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers et 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 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activité économique durables sur le plan environnemental.

La Société de Gestion prend en compte les incidences négatives des investissements de la SPPICAV sur les facteurs de durabilité depuis le 1er janvier 2023. A la date de mise à jour du présent prospectus, la Société de Gestion est dans une phase de collecte des données et d'évaluation dont l'objectif est de publier les indicateurs liés à la prise en compte des incidences négatives des investissements de la SPPICAV sur les facteurs de durabilité. La Société de Gestion prévoit de communiquer ces indicateurs relatifs aux incidences négatives dans le rapport annuel 2023 sur les comptes 2022.

La SPPICAV 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 la SPPICAV sera limité à 40% de la valeur des actifs immobiliers, étant précisé que le ratio d'endettement cible est inférieur à 20% de la valeur de ces actifs. Ces ratios sont appréciés selon les dispositions de l'article R214-104 du code monétaire et financier.

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

Pendant les trois premières années suivant la date de création de la SPPICAV, la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus. Notamment :

- Compte tenu des délais nécessaires à la réalisation d'une acquisition immobilière, la part des actifs immobiliers dans l'actif de la SPPICAV pourra être inférieure à 51% et s'écarter significativement, dans un sens comme dans l'autre, du ratio d'investissement cible de 60% de l'actif net;
- La part des actifs financiers peut représenter ponctuellement plus de 44% de l'actif de la SPPICAV ;
- La liquidité pourra être significativement supérieure à 5% de l'actif de la SPPICAV pendant cette période voire atteindre ponctuellement 100% de l'actif de la SPPICAV avant le premier investissement immobilier.

(a) Stratégie adoptée sur la poche immobilière – Immobilier physique

La poche immobilière est principalement composée d'immeubles ou droits réels (crédit-bail, nue-propiété, usufruit, bail à construction...) détenus directement par la SPPICAV ou au travers de ses filiales.

La SPPICAV vise à se constituer un patrimoine immobilier diversifié. La SPPICAV adopte une démarche flexible dans la sélection de ses actifs et pourra faire évoluer son allocation dans les différents types d'actifs immobiliers en fonction des appréciations de marché. A ce titre elle pourra détenir principalement des bureaux, des commerces, des entrepôts et dans une moindre mesure des ensembles immobiliers à usage résidentiel ou encore des actifs de type maison de retraite, résidence étudiants...

La SPPICAV pourra investir dans tous les pays de la zone euro.

La décision d'investissement résulte d'une double approche :

- Une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille : l'équipe de gestion détermine, sur la base du portefeuille existant et en s'appuyant sur les éléments de recherche produits régulièrement par l'équipe spécialisée de BNP Paribas Real Estate, la typologie d'actifs immobiliers à privilégier, ainsi que les secteurs géographiques les plus porteurs.
- Une approche tactique liée au choix des immeubles : l'équipe de gestion prend sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de **critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)**, de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation.

Les actifs immobiliers sont sélectionnés pour leur capacité à générer une performance positive sur le long terme provenant soit de flux locatifs considérés comme pérennes, soit d'un potentiel de revalorisation résultant notamment :

- De la mise en œuvre de travaux et/ou
- D'une amélioration de sa situation locative et/ou
- De la valorisation de la typologie de l'immeuble et/ou
- De la valorisation de la localisation.

D'une manière générale, la stratégie de la SPPICAV conduit à envisager une durée de détention moyenne des immeubles supérieure à 8 ans. Néanmoins, en cas d'opportunité ou de nécessité, la SPPICAV pourrait être amenée à céder certains de ses actifs immobiliers dans un délai plus court.

La Société de Gestion a la conviction qu'une **démarche d'investissement socialement responsable (ISR)** est source de performance dans le moyen et long terme. Cette approche est mise en place dans la gestion du patrimoine immobilier et du portefeuille de titres financiers de la SPPICAV.

- Lors des programmes de travaux et/ou rénovations des ensembles immobiliers :
  - Une attention particulière est portée à la sélection des entreprises, notamment dans leurs processus mis en œuvre pour la sécurité des salariés, au choix des prestataires et des matériaux utilisés.
  - Dans la mesure du possible, et plus spécifiquement dans le cadre de la réhabilitation complète d'un bâtiment, la Société de Gestion cherche à améliorer le bilan énergétique des immeubles et a comme objectif d'obtenir un label environnemental (HQE, HQE Exploitation, BREEAM...).
- Lors de l'acquisition des immeubles :
  - Immeubles en état futur d'achèvement : l'OPCI privilégie les immeubles dont le cahier des charges techniques prend en compte la dimension environnementale, ainsi que l'aspect sociétal notamment au regard de leur facilité d'accès par les transports en communs, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, du confort ...
  - Immeubles acquis achevés : l'OPCI privilégie des immeubles offrant une bonne performance énergétique ou dont la structure, permet, après travaux couramment réalisables, une amélioration du bilan énergétique.
  - Préalablement à l'acquisition d'immeubles existants ne faisant pas l'objet d'un label environnemental, la société de gestion analysera le bilan énergétique à partir duquel elle détermine les potentiels d'amélioration.
- Lors des négociations locatives :
  - la Société de Gestion s'efforce de faire partager par les candidats locataires sa démarche environnementale et sociétale.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre est d'améliorer la performance environnementale.

Ainsi, les critères environnementaux sont pris en compte à hauteur de 54% dans l'évaluation des actifs. Aussi, le fonds BNP Paribas Diversipierre matérialise cet engagement en communiquant annuellement sur 8 indicateurs de performance dont 2 relatifs à l'environnement. L'indicateur de performance énergétique (kWh/m<sup>2</sup>) démontrera l'objectif de la SPPICAV de mesurer et d'optimiser les consommations énergétiques des immeubles. L'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) témoignera de l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers.

En outre, BNP Paribas Diversipierre s'est également fixé des objectifs sociaux tels que l'amélioration de la santé et du bien-être des occupants des immeubles ou encore le développement de solutions de mobilité vertueuses afin de desservir de manière efficiente ses actifs immobiliers. Les critères relatifs à ces objectifs comptent pour 27% dans la notation des actifs immobiliers. L'OPCI BNP Paribas Diversipierre garanti la poursuite de ces objectifs en reportant dans son rapport annuel le nombre d'actifs implantés à moins de 500 m d'un réseau ferré, le nombre d'actifs mettant à disposition des locataires des bornes de recharge pour véhicule électrique ramené sur le nombre total d'actifs en patrimoine et le nombre d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite ramené au nombre total d'actifs en patrimoine.

Enfin, l'OPCI BNP Paribas Diversipierre a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SPPICAV a pour objectif d'inclure des clauses ESG dans les contrats qui la lient avec les parties prenantes, tel que les property managers. Aussi, l'OPCI BNP Paribas Diversipierre s'efforce d'inclure ses locataires dans des initiatives vertueuses pour l'environnement ou la société. Les critères relatifs aux objectifs de gouvernance ont un poids de 20% dans la grille d'analyse ESG des actifs immobiliers. La SPPICAV atteste de la prise en compte de ces objectifs en reportant annuellement le pourcentage de contrats conclus avec les property manager comportant une clause ESG, ainsi que le pourcentage de locataires engagés dans des projets relatifs à l'environnement ou à la société.

Au travers de ces critères ESG, la Société de Gestion décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition et tout au long de sa détention. La Société de Gestion a développé un outil d'analyse des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb)
- La gestion de l'eau
- La gestion des déchets
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux
- La biodiversité
- Le confort et le bien-être des occupants
- La mobilité et l'accessibilité
- La résilience du bâtiment
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire

Cet outil d'analyse, appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif immobilier avant son acquisition, directement ou indirectement, un score extra-financier compris entre 0 et 100. La notation délivrée est pondérée en fonction de critères environnementaux dans une proportion de 54%, en fonction de critères sociaux à hauteur de 27% et en fonction de critères de gouvernance à hauteur de 20%. La méthodologie d'Investissement Socialement Responsable de BNP Paribas Diversipierre utilisée pour procéder à l'évaluation des actifs est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

La grille d'analyse ESG est un outil développé par la Société de gestion et appartenant à la Société de Gestion. Lors des audits des actifs immobiliers, la grille d'analyse ESG est complétée par un auditeur externe indépendant.

**Une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque au regard de la réglementation locale en vigueur- pour la santé des occupants - en fonction de l'usage du bâtiment ; ou encore la présence du locataire en place et / ou du vendeur et/ou de l'acquéreur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.**

L'OPCI BNP Paribas Diversipierre a choisi de développer une démarche ISR « best-in-progress » visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer. Pour toute acquisition, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

**L'objectif de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse de 20points sur un horizon de 3 ans à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 65/100 sur un horizon de 3 ans à périmètre constant.**

Compte tenu du vieillissement inéluctable des immeubles, des progrès technologiques et de l'exigence croissante des réglementations et des utilisateurs, des nouvelles acquisitions et des arbitrages, le maintien de la notation moyenne pondérée par la valeur des immeubles au-delà de 65/100 ne pourra pas se faire sans la conduite de plans d'action.

Au terme des 3 années du plan d'action, un auditeur externe indépendant est chargé de délivrer une nouvelle note sur la base de la grille d'analyse ESG afin d'apprécier la progression de l'actif par rapport à sa note initiale. Les notes de l'ensemble des actifs immobiliers sont consolidées afin d'obtenir la note moyenne pondérée par la valeur des actifs à périmètre constant.

A l'issue de ces plans triennaux, le périmètre d'application de la stratégie ISR est mis à jour afin de couvrir les derniers actifs acquis. Un nouveau plan d'action de 3 ans assorti d'un nouveau budget est alors mis en application sur le nouveau périmètre défini : l'ensemble du parc immobilier de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre.

Si l'audit des actifs fait ressortir une note supérieure au seuil de 65/100, le patrimoine devient « best-in-class » et à ce titre, la Société de Gestion devra à minima maintenir la notation du patrimoine immobilier au-dessus de 65/100 sur chaque horizon de trois ans.

Conformément au référentiel du label ISR, pour ce qui est de la poche immobilière de l'OPCI, le champs d'étude peut ne concerner que 90% des actifs immobiliers : cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10%.

Outre les investissements décrits ci-dessus, la SPPICAV peut être notamment amenée à détenir des titres d'OPCI y compris professionnels, de SCPI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme situés dans d'autres pays de la zone euro. Ces investissements peuvent être gérés par la Société de Gestion ou des sociétés de gestion de son groupe d'appartenance. Dans le cas spécifique des SCPI, leurs statuts doivent limiter la responsabilité de chaque Actionnaire au montant de sa part dans le capital de la société. Ces investissements ne peuvent pas représenter plus de 10% de l'actif de la SPPICAV. Ces participations non contrôlées sont intégrées à la démarche ISR de BNP Paribas Diversipierre, soit, lorsque ces dernières sont effectivement titulaires du label ISR ou disposent encore d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label, soit, en procédant à la notation des patrimoines sous-jacent, conformément aux exigences du label ISR ou d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label.

Enfin, il est précisé que la SPPICAV peut être amenée à consentir des avances en comptes courant aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation, directement ou indirectement, correspondant à au moins 5% de leur capital social.

#### (b) Stratégie adoptée sur la poche financière

La poche financière peut représenter entre 0% et 44% de l'actif de la SPPICAV. Néanmoins, pendant les 3 premières années après la date de création de la SPPICAV, cette poche financière pourra représenter ponctuellement plus de 44% de l'actif de la SPPICAV.

Les instruments financiers sélectionnés ont un sous-jacent et /ou un collatéral immobilier.

Une démarche d'Investissement Socialement Responsable dans la gestion des titres de la poche financière est mise en œuvre. Cette démarche est prise en compte à chaque étape du processus d'investissement.

La poche financière est construite à partir des émetteurs ou entreprises qui ressortent le mieux des filtres financiers et extra-financiers et fait l'objet d'un contrôle de risque de déviation par rapport aux indicateurs de référence décrits ci-dessous. L'équipe de gestion peut s'écarter significativement du niveau de risque des indicateurs de références décrits ci-après.

L'analyse extra-financière est prise en compte à chaque étape du processus d'investissement. Elle consiste à intégrer une approche ISR dans la sélectivité des titres. Pour pouvoir être retenues en portefeuille, les entreprises sélectionnées respectent les standards ESG suivants :

- Respect des politiques sectorielles sur les activités controversées (application de la Politique de conduite responsable des entreprises de BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT France, disponible sur son site internet) ;
- Exclusion des entreprises qui contreviennent à au moins un des 10 Principes du Pacte Mondial des Nations Unies (droits de l'homme, droit du travail, environnement et lutte contre la corruption) et/ ou aux principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales ;

Au moins 90% de la poche financière (hors liquidité) couvert par cette stratégie est investi dans des titres et des OPC ayant fait l'objet d'une analyse de leurs critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) (ESG) par une équipe dédiée d'analystes ESG de BNP Paribas Asset Management.

A la suite de cette analyse, l'équipe de gestion applique les approches suivantes pour la prise en compte des aspects extra-financiers selon les principaux types d'investissements :

- 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. L'équipe de gestion peut sélectionner des valeurs en dehors

de son indicateur de référence. Pour autant, elle s'assurera que l'indicateur de référence soit un élément de comparaison pertinent de la notation ESG de la poche actions.

- II. Une approche en « sélectivité » pour la poche obligations foncières ainsi que pour la poche de liquidités, selon laquelle les titres financiers présentant les plus faibles notes au regard des critères ESG sont exclus de l'univers d'investissement. Il est ici précisé que pour la poche obligations foncières l'univers d'investissement est celui de son indicateur de référence, tandis que l'univers de la poche de liquidités correspond aux obligations d'entreprises de maturité courte.

Une équipe dédiée d'analystes ESG évalue les entreprises / émetteurs selon les critères ESG, tels que définis en interne. A titre d'exemple (liste non exhaustive) :

- Sur le plan environnemental: le réchauffement climatique et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, l'efficacité énergétique, l'économie des ressources naturelles, le niveau d'émission de CO2 et l'intensité énergétique...;
- Sur le plan social : la gestion de l'emploi et des restructurations, les accidents du travail, la politique de formation, les rémunérations, le taux de rotation du personnel et le résultat PISA (programme international pour le suivi des acquis des élèves) ... ;
- Sur le thème de la gouvernance d'entreprise: l'indépendance du conseil d'administration, le respect du droit des actionnaires minoritaires, la séparation des fonctions de direction et de contrôle, la lutte contre la corruption, le respect de la liberté de la presse.

Enfin, l'analyse ESG est renforcée par une politique active et stratégique d'engagement avec les entreprises vers des pratiques responsables (engagement individuel et collectif auprès des entreprises, politique de vote en assemblée générale...).

Les informations relatives à la politique en matière d'investissement durable de BNP Paribas Asset Management sont disponibles sur son site internet [www.bnpparibas-am.com](http://www.bnpparibas-am.com).

La stratégie d'investissement, et donc l'allocation entre les différentes typologies d'instruments financiers, est déterminée par BNP Paribas REIM France en fonction des conditions de marché. La décision d'allocation résulte d'une conviction de BNP Paribas REIM France appuyée par les éléments de recherche produits par l'équipe recherche de BNP Paribas Asset Management.

La mise en œuvre de la stratégie déterminée par BNP Paribas REIM France sera confiée à BNP Paribas Asset Management agissant en tant que déléguataire de la gestion de la poche financière.

La décision d'allocation est revue au minimum tous les trimestres et plus souvent si nécessaire.

Pour ce qui concerne la poche actions, les titres pourront être libellés dans d'autres devises que l'Euro, tandis que pour la poche obligations foncières (i) et la poche de liquidités (ii), les titres seront libellés en Euro.

(i) *Principaux investissements de la poche financière*

- Actions

La SPPICAV investit au maximum 44% de son actif dans des titres de sociétés foncières cotées négociés sur les Bourses Européennes et pouvant être libellés dans d'autres devises que l'Euro.

L'indicateur de référence de la poche actions est l'indice **FTSE EPRA NAREIT Europe (25% UK Capped)**

L'indice de référence est l'indice *FTSE EPRA NAREIT Europe (25% UK Capped)* publié en EUR par FTSE International Limited, un administrateur d'Indices de référence enregistré dans le Registre d'Indices de référence à la date de publication du présent Prospectus. La composition de l'indice est revue trimestriellement, chaque jeudi suivant le troisième vendredi de mars, de juin, de septembre et de décembre. La valorisation de l'indice est faite quotidiennement. Cet indice a pour sous-jacent majoritaire des actions du secteur immobilier cotées sur les Bourses européennes. L'indice est un indice à rendement total net (calculé dividendes nets réinvestis). De plus amples informations sur l'indice de référence, sa composition, son calcul et les règles de contrôle et de rebalancement périodiques, ainsi que sur la méthodologie générale commune à tous les indices EPRA/Nareit GLOBAL REAL ESTATE INDEX SERIES®, figurent sur le site Internet [www.ftse.com](http://www.ftse.com).

La stratégie d'investissement repose sur une gestion active fondée sur une approche disciplinée de la sélection de valeurs alliant analyse financière et extra-financière.

Le gérant sélectionne ensuite les sociétés dans lesquelles il souhaite investir, sur la base de critères d'analyse financière tels que la lisibilité de la stratégie, la qualité du management, la santé financière, les perspectives de croissance des revenus et des résultats et la valorisation.

L'analyse financière et l'analyse extra-financière s'appuient notamment sur des visites de sociétés et des rencontres avec les dirigeants.

Chaque étape de la stratégie d'investissement et du processus de gestion conduit à identifier les titres de qualité les plus attrayants permettant d'atteindre l'objectif de gestion.

- Obligations foncières et obligations « covered »

Les obligations foncières et obligations « covered » sont des obligations émises par des institutions financières et bénéficiant de sûretés portant sur des actifs. Ces obligations bénéficient ainsi d'une créance vis-à-vis de l'entité émettrice (institution financière) et en cas de défaut de cette dernière, d'une créance sur un pool d'actifs (ensemble de prêts) venant rembourser en priorité l'emprunt obligataire.

L'indicateur de référence de la poche obligations foncières est l'indice **Bloomberg Barclays Euro Aggregate Securitized 500MM**.

L'indice *Bloomberg Barclays Euro Aggregate Securitized 500MM* inclut des obligations en euro à taux fixe et de qualité élevée « investment grade ». L'inclusion est basée sur la devise d'émission, et non sur le domicile de l'émetteur. Par rapport à l'indice *Bloomberg Barclays Euro Aggregate*, le secteur d'investissement est réduit au secteur « securitized » (ou « collateralised »), ciblant majoritairement des émissions d'obligations foncières (« covered bonds »), tandis que les émissions doivent être réalisées pour un montant minimum de 500m€.

La SPPICAV investit au maximum 35% de son actif dans des obligations foncières libellées en euro ou dans des titres financiers équivalents libellés en euros émis par des institutions financières. Les obligations sélectionnées seront à minima de qualité « Investment Grade »<sup>1</sup> lors de leur achat. Les actifs sur lesquels portent les sûretés sont principalement composés de prêts immobiliers.

L'univers d'investissement des obligations foncières retient, sur la base de critères extra-financiers (émissions de CO2, Créations d'emplois, indépendance de la gouvernance...), les émetteurs qui montrent les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance.

Au sein de cet univers d'investissement, le gérant sélectionne ensuite les émetteurs dans lesquelles il souhaite investir, sur la base de critères d'analyse financière (lisibilité de la stratégie, la qualité du management, la santé financière...) et des scénarii de taux. Les critères d'investissement extra-financiers sont déterminés, et révisés selon les besoins, par l'équipe interne de Recherche ISR de BNP Paribas Asset Management.

(ii) *Autres instruments financiers éligibles à la poche financière à titre accessoire*

- Autres types d'obligations

La SPPICAV investit au maximum 10% de son actif dans des obligations (y compris les obligations convertibles, obligations remboursables en actions, obligations à bons de souscription en actions...) libellées en euro ou dans des titres financiers équivalents libellés en euro émis par des entreprises du secteur immobilier ou des sociétés de crédit foncier. Les obligations sélectionnées seront de qualité Investment Grade lors de leur achat et gérées selon le processus obligataire ESG décrit ci-dessus.

- OPCVM

Dans la limite de 20% de son actif, la SPPICAV pourra investir en titres d'OPCVM coordonnés de toutes classifications de droit français ou européens, ainsi que dans les titres d'OPCVM suivants : OPCVM nourriciers, OPCVM eux-mêmes investis à plus de 10% en titres d'OPCVM.

Ces OPCVM seront investis à plus de 80% de leur actif dans les instruments financiers visés ci-dessus.

Ces OPCVM pourront être investis soit par le délégataire de la poche financière soit directement par BNP Paribas REIM France. Seuls les OPCVM gérés selon une approche ESG seront éligibles à la poche financière.

(c) Instruments dérivés

La SPPICAV peut intervenir sur les marchés à terme réglementés ou de gré à gré, français et/ou étrangers, autorisés par l'arrêté du 6 septembre 1989 et les textes le modifiant (pour les contrats d'instruments financiers uniquement).

Le délégataire BNP Paribas Asset Management pourra utiliser les instruments dérivés suivants :

<sup>1</sup> Voir Annexe - Glossaire du Prospectus

- contrats à terme, sur taux d'intérêt de la zone euro, sur actions et titres assimilés et/ou indices boursiers cotés, (en couverture),
- options, sur actions et titres assimilés et/ou indices cotés, options sur futures de taux de la zone euro (en couverture).

BNP Paribas REIM France pourra utiliser les instruments dérivés suivants :

- contrats d'échange (swaps) de taux, contrats d'échange de taux (swaps) à composante optionnelle (en couverture)
- autres dérivés de taux : caps, floors, (en couverture).

L'ensemble de ces instruments peut être utilisé pour couvrir le portefeuille contre les risques de taux, de crédit, et les risques action. La limite d'engagement sur l'ensemble de ces marchés est de 100% de l'actif net de la poche financière.

#### (d) Stratégie adoptée sur la poche de liquidité

La trésorerie de la SPPICAV est investie en dépôts et instruments financiers à caractère liquide visés au 8° et au 9° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, notamment les bons du Trésor, les titres de créances négociables dont la notation devra être au moins égale à A-2 chez Standard & Poor's et/ou P-2 chez Moody's, les obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique, les parts ou actions d'OPCVM monétaires ou obligataires de droit français ou de pays étrangers, conformes à la directive européenne n°2009/65/CE exposés à plus de 90% de leur actif net sur les classes d'actifs visées ci-dessus. Les instruments financiers sélectionnés seront libellés en euro.

La poche de liquidité peut représenter de 5% à 40% de la valeur de l'actif de la SPPICAV avec pour objectif de demeurer proche de sa limite minimum. Néanmoins pendant la période de 3 ans suivant la date de création de la SPPICAV il est précisé que la poche de liquidité pourra atteindre 100% de la valeur de l'actif de la SPPICAV notamment avant l'acquisition du premier actif immobilier.

La poche de liquidité est constituée de deux sous-poches, la principale étant gérée par BNP Paribas Asset Management. BNP Paribas REIM France conservera la gestion de la seconde sous-poche, constituée notamment de liquidités nécessaire aux besoins courants de l'activité de la SPPICAV et qui pourra être le cas échéant placée en Certificats de Dépôts ou en parts ou actions d'OPCVM monétaires ou obligataires tels que visés ci-dessus.

A l'exception des parts ou actions d'OPCVM monétaires ou obligataires visés ci-dessus, qui pourront être investis par BNP Paribas REIM France, la gestion des instruments financiers à caractère liquide visés au 8° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier est réalisée par le délégataire de la gestion financière.

#### (e) Stratégie de financement

Conformément à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, la SPPICAV peut avoir recours à des emprunts.

Conformément à l'article R. 214-103, alinéa 2, du Code monétaire et financier, les emprunts ont notamment pour objet de financer l'acquisition, la rénovation, la réhabilitation d'actifs immobiliers, ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les actifs immobiliers.

Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct ou indirect, bancaire et non bancaire, est limité à 40% maximum de la Valeur des Actifs Immobiliers, et est apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-104 du Code monétaire et financier à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Il est toutefois précisé que la SPPICAV envisage d'avoir un endettement cible, direct et indirect, inférieur à 20% de la Valeur des Actifs Immobiliers. Conformément à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts sont des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV ou ses filiales, cette dernière peut consentir toutes garanties et sûretés réelles sur ses actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant, ainsi qu'octroyer toutes sûretés personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées au 2° et 3° du I de l'article

L. 214-36 du Code monétaire et financier, et plus généralement toutes garanties ou sûretés réelles ou personnelles pouvant être consenties par la SPPICAV en garantie de ses engagements et obligations ou de ceux de ses filiales dans le respect des lois et règlements applicables. Le cas échéant, des avances en comptes-courants pourront être consenties par la SPPICAV aux sociétés immobilières dans lesquelles la SPPICAV détiendra une participation de 5% au moins.

Il est précisé que la SPPICAV, au travers de ses filiales, pourra recourir à des financements montés sous la forme de crédit-bail.

## 2.4 Profil de risque

### (a) Risques généraux

#### (i) *Risque de perte en capital*

La SPPICAV n'offre aucune garantie ou protection en capital.

L'investisseur est averti que la performance de la SPPICAV 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.

#### (ii) *Risque de liquidité*

La SPPICAV est exposée 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. En conséquence, la SPPICAV pourrait être dans une situation l'obligeant à céder des immeubles à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise. Cette situation aurait une incidence négative sur la valeur liquidative de la SPPICAV.

#### (iii) *Risques liés au marché immobilier*

L'investissement réalisé par la SPPICAV 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 au risque lié 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 la SPPICAV et sur sa Valeur Liquidative.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SPPICAV :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les conditions locales du marché immobilier et la situation financière des locataires des actifs immobiliers ;
- la modification des régimes fiscaux locaux et des contraintes législatives et réglementaires ;
- les risques liés à l'environnement ainsi qu'à l'évolution des réglementations associées ;
- les risques liés à l'exploitation dans le cadre d'investissement dans des typologies immobilières spécifiques (secteur de la santé, hôtellerie...).

#### (iv) *Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de vente en l'état futur d'achèvement*

La SPPICAV pourra engager des opérations de développement (contrat de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée...) et de vente en 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.

Les opérations de développement exposent la SPPICAV à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non perception de loyers, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

#### (v) *Risque de contrepartie*

La SPPICAV est exposée à un risque de contrepartie :

- Sur le marché immobilier, pouvant se matérialiser en une perte de revenus en cas d'impayé d'un ou plusieurs locataires notamment, ce qui peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.
- Sur les marchés d'instruments financiers à terme et dans le cas où une contrepartie avec laquelle un contrat a été conclu ne tiendrait pas ses engagements (par exemple : paiement, remboursement), ce qui peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

#### (vi) *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 et entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SPPICAV.

#### (vii) *Risques de durabilité*

La SPPICAV est exposée 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 la SPPICAV à engager une dépense directe ou indirecte). Par exemple, de nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait nuire à la valeur et/ou à la liquidité de l'actif sur le marché des investissements et/ou à son attrait pour les prêteurs potentiels. L'investisseur est sensibilisé aux dépenses en capital potentielles qui pourraient être engagées par la SPPICAV dans la mesure nécessaire pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses, le cas échéant, pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.

*En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.*

### (b) Risques spécifiques à la SPPICAV

#### (i) *Risque lié au recours à l'endettement*

La Société de Gestion se réserve la possibilité d'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. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.

#### (ii) *Risque de taux*

Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux suite à une évolution des taux d'intérêt. A titre d'exemple, la valeur de marché d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La SPPICAV pouvant être investie en instruments obligataires ou titres de créances, la hausse des taux d'intérêt pourra faire baisser la valeur liquidative.

### (iii) *Risque de change*

Dans le cadre de la gestion de la poche financière et plus particulièrement dans le strict cadre de la gestion des titres de sociétés foncières cotées éligibles à l'actif de la SPPICAV selon la clause 2.3.b.i, la SPPICAV pourra être amenée à détenir des titres libellés dans des devises autres que l'Euro. Dans un souci de clarté, il est ici précisé que les autres typologies d'actifs éligibles à l'actif de la SPPICAV seront, eux, libellés en Euro.

Bien qu'une grande partie des investissements, des revenus et des dépenses attendues de la SPPICAV soit libellée en Euro, les activités de la SPPICAV 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. Pour les investissements libellés dans une devise étrangère, la valeur en devise locale de l'investissement variera en fonction des fluctuations des taux de change. La SPPICAV peut chercher, à sa discrétion, à couvrir le risque de change associé aux actifs de la SPPICAV dans des pays qui n'utilisent pas l'Euro comme devise principale. Il existe un risque que les couvertures ne suppriment pas la totalité du risque associé au montant couvert. De plus, comme les couvertures ne sont que partielles de par leur conception, la SPPICAV demeure exposée au risque pour tout montant non couvert. De plus, rien ne garantit la stabilité de l'Euro pendant la durée de vie de la SPPICAV. La remise des revenus et des plus-values générées par les investissements réalisés par la SPPICAV dans certains pays peut dépendre de l'existence de liquidités dans la devise locale concernée. Il peut être impossible ou irréalisable de couvrir le risque de change auquel la SPPICAV est exposé.

### (iv) *Risque lié à la détention d'actions*

La SPPICAV peut être investie partiellement dans des actions de sociétés foncières. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives et brutales de cours qui ont une incidence directe sur l'évolution de la valeur liquidative. Ce risque actions est aussi lié au risque des sociétés de petites ou moyennes capitalisations. Sur les marchés des sociétés de petites ou de moyennes capitalisations (small cap/mid cap), le volume des titres cotés est relativement réduit. En cas de problème lié à une faible liquidité de ces titres, ces marchés peuvent présenter des variations négatives davantage marquées à la baisse et plus rapides que sur les marchés de grandes capitalisations. Ainsi en particulier en période de forte volatilité des marchés actions, si la SPPICAV est investie sur les marchés actions, la valeur liquidative de la SPPICAV pourrait fluctuer de façon importante à la hausse comme à la baisse.

### (v) *Risque lié à l'utilisation de produits dérivés*

La SPPICAV 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 la SPPICAV complètement contre une baisse de la valeur de l'actif couvert. La valeur liquidative de la SPPICAV pourrait dès lors en être affectée.

Les produits dérivés utilisés peuvent avoir une faible liquidité. Aussi la résiliation d'un produit dérivé pour quelque raison que ce soit peut affecter négativement la valeur liquidative de la SPPICAV.

## 2.5 **Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement**

En signant son bulletin de souscription, l'Actionnaire s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la SPPICAV selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec le Prospectus et les Statuts, et certifie comprendre tous les risques décrits dans le présent Prospectus. Tout litige découlant de la souscription de l'Actionnaire dans la SPPICAV est en principe du ressort des juridictions commerciales françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des Actionnaires est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'*exequatur* de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'*exequatur* est recevable, et recommande aux Actionnaires qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

## 2.6 **Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type**

La SPPICAV est ouverte à tous souscripteurs et s'adresse aux investisseurs cherchant un placement diversifiant à long terme dans des actifs avec un sous-jacent immobilier.

En particulier :

- 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 réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale.
- les Actions C sont strictement réservées aux souscripteurs souscrivant via des intermédiaires fournissant un service de gestion de portefeuille sous mandat et/ou de conseil en investissement financier ne les autorisant pas à conserver des rétrocessions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale. Elles peuvent être souscrites par tous souscripteurs souscrivant des actions au travers de fonds d'épargne salariale et par tous souscripteurs souscrivant des actions au travers de dispositifs (y inclus de type assurantiel), n'autorisant pas la conservation des rétrocessions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale.
- les Actions I sont strictement réservées aux investisseurs institutionnels et personnes morales ayant la qualité de clients professionnels par nature visés à l'article D. 533-11 CMF et investisseurs souscrivant dans le cadre de mandats de gestion discrétionnaire en application de l'article 423-14 3° du RG AMF.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de cette SPPICAV.

**Pour les Actions P, le montant minimum de souscription initiale dans la SPPICAV est fixé à EUR 100 (hors commissions de souscription).** Pour les souscriptions ultérieures d'Actions P, le montant minimum de souscription est de 100€.

**Pour les Actions C, le montant minimum de souscription initiale dans la SPPICAV est fixé à EUR 100 (hors commissions de souscription).** Pour les souscriptions ultérieures d'Actions C, le montant minimum de souscription est de 100€.

**Pour les Actions I, le montant minimum de souscription initiale dans la SPPICAV est fixé à EUR 500.000 (hors commissions de souscription).** Pour les souscriptions ultérieures d'Actions I, le montant minimum de souscription est de 100€.

La SPPICAV n'est pas et ne sera pas enregistrée en vertu de l'U.S. Investment Company Act de 1933. Toute vente, revente ou cession d'actions aux Etats Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine. Cf. paragraphe 8 du Prospectus.

### 3. LIQUIDITE DES ACTIONS DE LA SPPICAV

Aucun investisseur ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel. La société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les investisseurs, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

#### 3.1 Caractéristiques des Actions

Catégorie d'Actions	P	C	I
<b>Souscripteurs concernés</b>	Tous souscripteurs, et plus particulièrement tout souscripteur souscrivant des actions directement, au travers de contrats	Strictement réservée aux souscripteurs souscrivant via des intermédiaires fournissant un service	Strictement réservée aux investisseurs institutionnels et personnes morales ayant la qualité de clients professionnels par nature visés

	d'assurance-vie distribués en unités de compte, ou via des intermédiaires pouvant conserver des rétrocessions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale.	de gestion de portefeuille sous mandat et/ou de conseil en investissement financier ne les autorisant pas à conserver des rétrocessions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale.  Tous souscripteurs souscrivant des actions au travers de fonds d'épargne salariale.  Tous souscripteurs souscrivant des actions au travers des dispositifs (y inclus de type assurantiel) n'autorisant pas la conservation des rétrocessions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale.	à l'article D. 533-11 CMF et investisseurs souscrivant dans le cadre de mandats de gestion discrétionnaire en application de l'article 423-14 3° du RG AMF.
<b>Nature Juridique de l'Action</b>	Porteur	Porteur	Nominatif pur ou administré au choix du souscripteur
<b>Code ISIN</b>	FR 00 115 13 56 3	FR001400GPG1	FR001400GPH9
<b>Devise</b>	EUR	EUR	EUR
<b>Nominal des Actions</b>	EUR 100	EUR 100	EUR 100
<b>Minimum de souscription initiale</b>	EUR 100	EUR 100	EUR 500.000
<b>Minimum de souscription ultérieure</b>	EUR 100	EUR 100	EUR 100
<b>Décimalisation</b>	millième	millième	millième

### 3.2 Valeur liquidative

Pour chaque catégorie d'Actions, la valeur liquidative de cette catégorie d'Actions (la « **Valeur Liquidative** ») est obtenue en divisant l'actif net de la SPPICAV affecté à cette catégorie par le nombre total d'Actions de cette catégorie en circulation. La Valeur Liquidative est décimalisée en centième et tronquée.

La Valeur Liquidative de la SPPICAV est établie bimensuellement le 15 et le dernier Jour Ouvré de chaque mois à 18h00 (heure de Paris) (chacune, la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »). 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.

Exemple : Pour une souscription à la fin du mois d'avril 2023, la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative sera le 28 avril 2023 à 18h00, car le dimanche 30 avril est un jour non ouvré.

La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La publication de la Valeur Liquidative intervient au plus tard le sixième Jour Ouvré suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative à 12h00 (heure de Paris).

La dernière Valeur Liquidative connue et le nombre d'Actions émises par la SPPICAV sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

### 3.3 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de 8 années minimum.

### 3.4 Modalités des souscriptions / rachats

*L'AMF attire l'attention des souscripteurs sur le niveau des frais directs et indirects (maximum) auquel est exposée la SPPICAV. La rentabilité de l'investissement envisagé suppose une performance élevée et continue des marchés financiers.*

#### 3.4.1 Règles applicables aux souscripteurs

##### (a) Demandes de souscription

Les demandes de souscription sont centralisées par le Centralisateur et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation Souscription (soit à cours inconnu).

Les demandes de souscription d'Actions I sont pré-centralisées par la Société de Gestion au plus tard avant 12h00 (heure de Paris) le quatrième Jour Ouvré précédent la Date Limite de Centralisation Souscription (la « **Date Limite de Pré-Centralisation Souscription Actions I** ») et transmises au Centralisateur au plus tard avant 12h00 le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « Date Limite de Centralisation des Souscriptions »). Les Actions P et C ne font l'objet d'aucune pré-centralisation.

Exemple : Pour la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative du vendredi 28 avril 2023, la Date Limite de Pré-Centralisation Actions I est le lundi 24 avril 2023 à midi.

Les demandes de souscription des Actions sont reçues par le Centralisateur au plus tard avant 12h00 (heure de Paris) à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date Limite de Centralisation Souscription** »).

Exemple : Pour la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative du vendredi 28 avril 2023, la Date Limite de Centralisation Souscription est le vendredi 28 avril à midi.

Aucun règlement ne sera accepté par chèque.

La conversion d'actions d'une catégorie en actions d'une catégorie différente n'est pas autorisée.

##### (b) Délai de règlement / livraison

Le délai de livraison des Actions par le Dépositaire est de sept (7) Jours Ouvrés, quelles que soient les conditions de marché, à compter de la Date Limite de Centralisation Souscription.

Le délai de règlement des demandes de souscription en numéraire est au maximum de 7 Jours Ouvrés à partir de la Date Limite de Centralisation Souscription. Chaque intermédiaire ou réseau de distribution peut appliquer son propre délai de règlement qui ne peut excéder les délais précités.

Exemple : Un investisseur souhaitant souscrire des Actions P ou C sur la base de la dernière Valeur Liquidative du mois d'avril 2023 devra faire parvenir sa demande de souscription avant le vendredi 28 avril 2023 à midi au Centralisateur. La Valeur Liquidative du 28 avril 2023 sera publiée le mercredi 10 mai 2023 à midi et les Actions seront livrées le jeudi 11 mai 2023, date au plus tard à laquelle le montant de sa souscription devra avoir été versé.

Exemple : Un investisseur souhaitant souscrire des Actions I sur la base de la dernière Valeur Liquidative du mois d'avril 2023 devra faire parvenir sa demande de souscription avant le lundi 24 avril 2023 à midi au Pré-Centralisateur. La Valeur Liquidative du 28 avril 2023 sera publiée le mercredi 10 mai 2023 à midi et les Actions seront livrées le jeudi 11 mai 2023, date au plus tard à laquelle le montant de sa souscription devra avoir été versé.

##### (c) Suspension des demandes de souscription

###### (i) *Dispositions générales*

La suspension provisoire des souscriptions ainsi que la réouverture des souscriptions sont précisées au plus tard à la Date Limite de Centralisation Souscription précédant celle où cette décision est mise en œuvre.

La Société de Gestion pourra décider de suspendre ou fermer à tout moment les souscriptions dès lors que l'Actif Net de la SPPICAV excéderait cinq cent millions d'euros (500.000.000 €).

Les souscriptions pourront être suspendues dès lors que la valeur vénale des immeubles détenus représenterait moins de 55% de la valeur de l'actif.

Les Actionnaires sont informés de la suspension ou la fermeture des souscriptions par tout moyen ou sur le site internet de la Société de Gestion ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)).

(ii) *Suspension des demandes de souscription d'Actions C*

La Société de Gestion pourra décider de suspendre ou fermer à tout moment les souscriptions d'Actions C dès lors que le nombre total d'Actions C souscrites représentera au moins trente (30) % des Actions émises par la SPPICAV.

Les Actionnaires sont informés de la suspension ou la fermeture des souscriptions conformément aux dispositions prévues au point (i) ci-dessus.

(iii) *Suspension des demandes de souscription d'Actions I*

La Société de Gestion pourra décider de suspendre ou fermer à tout moment les souscriptions d'Actions I dès lors que le nombre total d'Actions I souscrites représentera au moins vingt (20) % des Actions émises par la SPPICAV.

Les Actionnaires sont informés de la suspension ou la fermeture des souscriptions conformément aux dispositions prévues au point (i) ci-dessus.

(d) Déclaration de franchissement du seuil de 10%

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de Gestion dès lors que leur participation franchit le seuil de 10% du Nombre Total d'Actions de la SPPICAV.

Ce seuil de 10% est apprécié en fonction du Nombre Total d'Actions à la date de souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

Cette information doit être donnée par l'investisseur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de la souscription.

### 3.4.2 Libération des souscriptions

(a) Nature et valeur des souscriptions

Les souscriptions des Actions sont exprimées en euros et effectuées en numéraire ou en nature.

Les apports en nature d'actifs immobiliers sont soumis à l'accord préalable de la Société de Gestion.

Les actions sont intégralement libérées à la souscription.

(b) Date de jouissance

Les actions portent jouissance au 1<sup>er</sup> jour calendaire suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Les nouvelles Actions émises de chaque catégorie bénéficient des mêmes droits et obligations que les Actions existantes de même catégorie le jour de l'émission.

### 3.4.3 Règles applicables aux demandes de rachat

(a) Modalité de passation des ordres et personne chargée de la réception des ordres de rachat

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 Rachat (soit à cours inconnu).

Les demandes de rachat sont reçues par le Centralisateur au plus tard avant 12h00 (heure de Paris) à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date Limite de Centralisation Rachat** »).

Les demandes de rachat d'Actions I sont pré-centralisées par la Société de Gestion au plus tard avant 12h00 (heure de Paris) le quatrième Jour Ouvré précédent la Date Limite de Centralisation Rachat (la « **Date Limite de Pré-Centralisation Rachat Actions I** ») et transmises au Centralisateur au plus tard avant 12h00 le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « Date Limite de Centralisation des Rachats »). Les Actions P et C ne font l'objet d'aucune pré-centralisation.

Les demandes de rachat portent sur un nombre entier d'Actions ou sur des Actions décimalisées.

Les actionnaires, personnes physiques, qui détiennent plus de 10% des actions de la SPPICAV s'engagent, parallèlement à la transmission de leur ordre de rachat au centralisateur, à informer la Société de Gestion lors de toute demande de rachat de tout ou partie de leurs actions.

Les actionnaires, personnes morales, qui détiennent plus de 20% des actions de la SPPICAV s'engagent, parallèlement à la transmission de leur ordre de rachat au centralisateur, à informer la Société de Gestion lors de toute demande de rachat de tout ou partie de leurs actions.

#### (b) Délai de règlement

Le délai de règlement des rachats des Actions, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation Rachat et la Date de Règlement des Rachats (la « **Date de Règlement des Rachats** ») par le Dépositaire, est de sept (7) jours ouvrés.

Exemple : Un investisseur souhaitant se faire racheter ses Actions P ou C sur la base de la dernière Valeur Liquidative du mois d'avril 2023 devra faire parvenir sa demande de rachat au Centralisateur le vendredi 28 avril 2023 à midi au plus tard. La Valeur Liquidative sera publiée le mercredi 10 mai 2023 et ses titres lui seront remboursés par le Dépositaire le jeudi 11 mai 2023.

#### (c) Possibilité de suspendre les rachats

Conformément à l'article L. 214-67-1 du Code monétaire et financier, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent, et si l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires le commande, le conseil d'administration peut décider la suspension à titre provisoire des rachats. Dans ce cas, la Société de Gestion informe immédiatement les Actionnaires et l'Autorité des marchés financiers de cette décision.

### 3.5 **Commission de souscription et de rachat**

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le prix payé par l'investisseur ou diminuer le prix de remboursement :

- Les commissions acquises à la SPPICAV servent à compenser les frais supportés par la SPPICAV relatifs en particulier à l'acquisition ou à la cession d'actifs immobiliers ;
- Les commissions non acquises à la SPPICAV reviennent à la Société de Gestion, au Commercialisateur, etc. pour la commercialisation des actions de la SPPICAV.

#### 3.5.1 **Commission de souscription non acquise à la SPPICAV**

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV revient à la Société de Gestion ou au Commercialisateur des actions de la SPPICAV pour la commercialisation de ces Actions.

Pour les Actions P, C et I, le montant ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 3% de la Valeur Liquidative des Actions souscrites.

La commission de souscription non acquise à la SPPICAV est payée intégralement lors de la souscription.

#### 3.5.2 **Commission de souscription acquise à la SPPICAV**

Comme l'exige l'article 422-129 du RG AMF, une commission de souscription acquise à la SPPICAV est prélevée, au moment de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV lors de l'acquisition ou de la construction d'actifs immobiliers.

La commission de souscription est entièrement acquise à la SPPICAV. Le montant de cette commission ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 6% de la Valeur Liquidative des Actions P, C et I souscrites.

La commission acquise à la SPPICAV est payée intégralement lors de la souscription.

Lors d'une Valeur Liquidative, le taux de la commission de souscription acquise à la SPPICAV est identique pour tous les souscripteurs d'une même catégorie d'Actions.

Les Actionnaires sont informés du taux effectif de la Commission de souscription acquise à la SPPICAV sur le site internet de la Société de Gestion, [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Le taux effectif de la commission de souscription acquise à la SPPICAV peut être revu semestriellement.

### 3.5.3 Commissions de rachat acquises et non acquises à la SPPICAV

#### (a) Commission de rachat acquise à la SPPICAV :

Aucune commission de rachat acquise à la SPPICAV n'est perçue pour les Actions P et C.

Pour les Actions I, une commission de rachat acquise à la SPPICAV est appliquée. Son montant est dégressif et déterminé comme suit :

- en cas de réception par la Société de Gestion de la demande de rachat adressée par un Actionnaire moins de trois (3) mois avant la Date Limite de Centralisation Rachat, la commission de rachat acquise correspond à neuf (9) % de la Valeur Liquidative des Actions I ;
- en cas de réception par la Société de Gestion de la demande de rachat adressée par un Actionnaire entre (3) mois et six (6) mois avant la Date Limite de Centralisation Rachat, la commission de rachat acquise correspond à six (6) % de la Valeur Liquidative des Actions I ;
- en cas de réception par la Société de Gestion de la demande de rachat adressée par un Actionnaire entre six (6) et douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation Rachat, la commission de rachat acquise correspond à trois (3) % de la Valeur Liquidative des Actions I ;
- en cas de réception par la Société de Gestion de la demande de rachat adressée par un Actionnaire au moins douze (12) mois avant la Date Limite de Centralisation Rachat, aucune commission de rachat acquise ne sera prélevée.

#### (b) Commission de rachat non acquise à la SPPICAV :

Aucune commission de rachat non acquise à la SPPICAV n'est perçue.

### 3.5.4 Tableau de synthèse des commissions de souscription et de rachat

Frais à la charge de l'investisseur et prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux		
		Actions P	Actions C	Actions I
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative X	3 % maximum	3 % maximum	3 % maximum

Commission de souscription acquise à la SPPICAV	nombre d'Actions	6% *	6% *	6% *
Commission de rachat acquise à la SPPICAV		Néant	Néant	Réception de la demande moins de 3 mois avant la Date Limite de Centralisation Rachat : 9%  Réception de la demande entre 3 et 6 mois avant Date Limite de Centralisation Rachat : 6%  Réception de la demande entre 6 et 12 mois avant la Date Limite de Centralisation Rachat : 3%  Réception de la demande au moins 12 mois avant la Date Limite de Centralisation Rachat : Néant
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV		Néant	Néant	Néant

\* : S'agissant des commissions de souscriptions acquises à la SPPICAV, le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement utilisé est fixé par la société de gestion de portefeuille avec une fréquence adaptée à la stratégie d'investissement et la structure du passif de la SPPICAV.

#### 4. FRAIS – COMMISSIONS

*L'AMF attire l'attention des souscripteurs sur le niveau des frais directs et indirects (maximum) auquel est exposée la SPPICAV. La rentabilité de l'investissement envisagé suppose une performance élevée et continue des marchés financiers. Ces frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.*

##### 4.1 Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par l'OPCI afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. L'OPCI règle ainsi la rémunération de la Société de gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- Gestion de la SPPICAV, à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général (plan d'activité général) de l'OPCI ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et des Actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- Gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du RG AMF et de sa mise à jour ;
- Suivi des montages attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1° à 3° et 5° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier.

Elle est calculée à chaque Valeur Liquidative sur la base de l'Actif Net déterminé à la Valeur Liquidative précédente. Elle est payée trimestriellement.

Outre la rémunération de la Société de gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (comité de surveillance) notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ; et
- Les honoraires et frais liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

## **4.2 Frais d'exploitation immobilière**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché. La SPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de l'OPCI :

- L'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de gestion du patrimoine immobilier (property management), l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de l'OPCI, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la société de gestion.

## **4.3 Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières**

### **4.3.1 Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers**

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaires, les honoraires de conseils et les commissions d'agents ;
- Les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- L'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

#### **4.3.2 Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers**

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de gestion.

Ces frais feront l'objet d'un rapport soumis au conseil d'administration et visé par les Commissaires aux comptes.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

#### **4.3.3 Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières**

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse, etc) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le dépositaire.

Ces frais feront l'objet d'un rapport soumis au conseil d'administration et visé par les Commissaires aux comptes.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

Dans la mesure où de façon exceptionnelle un sous-conservateur, pour une opération particulière, serait amené à prélever des frais de transaction non prévus dans les modalités ci-dessus, la description de l'opération et de ces frais facturés sera renseignée dans le rapport de gestion de la SPPICAV.

#### **4.4 Frais indirects**

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SPPICAV relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Ils sont inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes car plus de 20% de l'actif peut être investi en sous-jacent immobilier indirect.

Pour toute information complémentaire, le souscripteur pourra également se reporter au rapport annuel de la SPPICAV.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que hormis les frais de fonctionnement et de gestion, la proportion maximale des autres frais par rapport à la valeur de l'actif net de la SPPICAV est susceptible de varier d'une année sur l'autre.

## Tableau de synthèse

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème		
		Actions P	Actions C	Actions I
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	1,50% TTC maximum Dont commission de gestion : 1,20% TTC maximum	1,02% TTC maximum Dont commission de gestion : 0,72 % TTC maximum	0,84% TTC maximum Dont commission de gestion : 0,54 % TTC maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif net	0,6% TTC en moyenne sur les trois prochaines années		
	Valeur globale des actifs immobiliers gérés	1,0% TTC en moyenne sur les trois prochaines années		
<b>Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :</b>				
- Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Prix d'acquisition ou de cession de l'immeuble ou des droits réels Ou Valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés (au prorata de la quote-part acquise/cédée) Ou Prix des contrats de promotion immobilière signés ou coût total de construction, rénovation ou réhabilitation (hors taxes)	<b>Maximum 7 % TTC</b>		
- Commissions de mouvements liées aux opérations d'investissements et d'arbitrages sur actifs immobiliers	Prix d'acquisition ou de cession de l'immeuble ou des droits réels Ou Valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés (au	<b>Maximum 1,2% TTC</b>		

	prorata de la quote-part acquise/cédée) Ou Prix des contrats de promotion immobilière signés ou coût total de construction, rénovation ou réhabilitation (hors taxes)	
- Commissions de mouvement liées à l'investissement et l'arbitrage sur actifs financiers	Valeur des instruments achetés ou vendus (prélèvement sur chaque transaction)	<b>Actions, obligations, TCN, OPCVM ou produits dérivés</b> <b>Montant forfaitaire de 0 à 150€ TTC selon les instruments et la place (n'inclut pas les primes liées aux produits dérivés)</b>

## 5. ORGANE DE GOUVERNANCE

La direction générale de la SPPICAV est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les statuts, laquelle désigne un représentant permanent.

Le Titre 3 des statuts de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables au conseil d'administration.

### 5.1 Modalités de désignation des membres du conseil d'administration

La SPPICAV est administrée par un conseil d'administration de trois à sept membres nommés par l'assemblée générale ordinaire, dans les conditions fixées par ses statuts.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois (3) années pour les premiers administrateurs et trois (3) années au plus pour les suivants, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux assemblées générales annuelles consécutives.

Si un ou plusieurs sièges d'administrateurs deviennent vacants entre deux conseils d'administration et lorsque le nombre des administrateurs restant en fonction est supérieur ou égal au minimum statutaire, le conseil d'administration peut à titre provisoire et pour la durée du mandat restant à courir, pourvoir à son remplacement. Sa nomination est soumise à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Tout administrateur sortant est rééligible. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Les fonctions de chaque membre du conseil d'administration prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat, étant entendu que, si l'assemblée n'est pas réunie au cours de cette année, lesdites fonctions du membre intéressé prennent fin le 31 décembre de la même année.

Lorsque le nombre des membres du conseil d'administration devient inférieur au minimum légal, le ou les membres restants, doit ou doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires en vue de compléter l'effectif du conseil.

Le conseil élit parmi ses membres, pour la durée qu'il détermine, mais sans que cette durée puisse excéder celle de son mandat d'administrateur, un président qui doit être obligatoirement une personne physique.

Si le président le juge utile, le conseil d'administration nomme également un vice-président et peut choisir un secrétaire, même en dehors du conseil. Le président et le vice-président peuvent toujours être réélus.

### 5.2 Missions du conseil d'administration

Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre.

Dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'Actionnaires, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la SPPICAV et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur dispose, selon les modalités prévues dans les statuts, de tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Tout administrateur peut donner ses pouvoirs à un autre administrateur à l'effet de voter en son lieu et place. Cette procuration, donnée par écrit, ne peut être valable que pour une séance du conseil.

Un administrateur ne peut représenter, comme mandataire, qu'un seul de ses collègues.

Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux du conseil d'administration dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la SPPICAV, et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

### **5.3 Modalités de convocation du conseil d'administration - Prise de décisions**

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation du Président ou de la Société de Gestion aussi souvent que l'intérêt de la SPPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La Société de Gestion assiste à toutes les réunions du conseil d'administration.

Dans le cas où la visioconférence et la télécommunication sont admises par le règlement intérieur, celui-ci peut prévoir, conformément à la réglementation en vigueur, que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, sauf pour l'adoption des décisions expressément écartées par le Code de commerce.

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil par tous moyens écrits.

La présence de la moitié au moins des membres du conseil d'administration est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, le conseil est présidé par l'administrateur délégué désigné, dans ce cas, par le conseil parmi les membres présents.

### **5.4 Direction générale**

La direction générale de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et sous réserve des statuts, pour toute la durée de vie de la SPPICAV, par la Société de Gestion.

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SPPICAV. Elle exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue aux assemblées d'Actionnaires et au conseil d'administration. La société de gestion représente la SPPICAV dans ses rapports avec les tiers. La Société de Gestion peut consentir toutes les délégations partielles de ses pouvoirs, dans les limites et conditions fixées par la loi et le RG AMF.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la direction générale, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

La Société de Gestion peut être révoquée à tout moment par le conseil d'administration.

## 6. EVALUATION - COMPTABILISATION

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprend toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la SPPICAV jusqu'au 31 décembre 2014.

Un dividende annuel, s'il existe, est versé par la SPPICAV dans les 5 mois de la clôture de l'exercice, étant précisé que des versements d'acomptes sur dividendes peuvent intervenir au cours de l'exercice.

Le régulateur prévoit que la Société de Gestion doit faire appel à des évaluateurs immobiliers dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers.

Les modalités de sélection des évaluateurs immobiliers et l'organisation envisagée permettent à la Société de Gestion de disposer d'une capacité d'appréciation autonome et des informations nécessaires à la validation de la valeur liquidative des actifs gérés, ainsi que des moyens de contrôler la prestation fournie et le respect des engagements pris par les évaluateurs, s'agissant notamment de leur indépendance et de leurs éventuelles autres activités. La sélection des évaluateurs immobiliers est présentée pour avis au Conseil d'Administration par la Société de Gestion.

Il importe de noter cependant que la valorisation reste sous l'entière responsabilité de la Société de Gestion.

### 6.1 Actifs Immobiliers

#### **6.1.1 Cas des immeubles et droits réels détenus en direct par la SPPICAV ou par les sociétés qu'elle détient directement ou indirectement et qui respectent les conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier**

La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers, les immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement par la SPPICAV à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Cette évaluation est réalisée à la valeur de marché. Ainsi, La Société de Gestion fixe à chaque Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

La Société de Gestion s'appuie sur les travaux réalisés par deux évaluateurs immobiliers (dénommés A et B) mandatés pour le compte de la SPPICAV pour une durée renouvelable de 4 années et avec qui elle a fixé le cadre de leur mission au préalable.

La Valeur des Actifs Immobiliers et des immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement est déterminée au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, l'un des évaluateurs établissant la valeur de l'actif (évaluateur A) et l'autre procédant à l'examen critique de cette valeur (évaluateur B).

Dans le cadre de sa mission, l'évaluateur A réalise pour chacun des actifs et selon une fréquence trimestrielle une expertise immobilière suivie de trois actualisations.

L'année suivante, les évaluateurs A et B inversent leur rôle et ainsi de suite jusqu'à la quatrième année incluse.

Les écarts entre la Valeur des Actifs Immobiliers fixée par la Société de Gestion et celle déterminée trimestriellement par les deux évaluateurs sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.

Il est précisé que la valorisation des parts et actions non négociées sur un marché réglementé détenues par la SPPICAV reposera essentiellement sur l'évaluation des immeubles sous-jacents, de manière cohérente avec l'évaluation des immeubles détenus en direct. Les parts de SCPI sont évaluées sur la base du prix de retrait ou du dernier prix d'exécution au jour de l'évaluation.

#### **6.1.2 Cas des immeubles et droits réels détenus par les sociétés détenues directement ou indirectement par la SPPICAV et qui ne respectent pas les conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier**

Concernant les participations non contrôlées, la Société de Gestion utilise, pour la valorisation de ces participations, les éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée.

Conformément à l'article 422-165 du RG AMF, les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées par la Société de Gestion.

Il est précisé que dans le cadre de participations non contrôlées la Société de Gestion pourrait ne pas avoir accès à l'ensemble des éléments lui permettant de déterminer précisément l'actif net réévalué de ces participations. La Société de Gestion pourra dès lors utiliser les dernières informations disponibles, à savoir notamment les valeurs d'expertise communiquées ou encore le prix des actions retenues lors de la réalisation d'une augmentation de capital ou d'une cession de gré à gré.

### 6.1.3 Rapport annuel de synthèse des Evalueurs Immobiliers

Annuellement, les évaluateurs immobiliers élaborent sous leur responsabilité conjointe un document détaillant, d'une part, la méthodologie employée et la valeur retenue par l'évaluateur établissant la valeur des actifs (évaluateur A) et, d'autre part, la procédure et les contrôles effectués par l'évaluateur procédant à l'examen critique de cette valeur (évaluateur B).

## 6.2 Actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après :

- i) Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués sur la base du dernier cours de clôture connu au jour du calcul de la Valeur Liquidative.
- ii) Les Titres de Créances Négociables et assimilés sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :
  - a. TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en Euros (Euribor)
  - b. TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues
  - c. TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire
- iii) Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.
- iv) Les parts ou actions d'OPCVM et d'OPCI sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.
- v) Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés réglementés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation).
- vi) Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

## 6.3 Endettement

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la Valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des autres actifs, sera diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la SPPICAV se calcule en additionnant le capital restant dû et les intérêts courus non payés. Le ratio d'endettement maximum, bancaire et non bancaire, direct et indirect, sera apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-105 du Code monétaire et financier.

## 6.4 Options retenues pour la comptabilisation ou l'évaluation de certains actifs

### 6.4.1 Principe

La SPPICAV établit sa comptabilité conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-06 du 2 octobre 2014, relatif aux règles comptables applicables aux OPCI.

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de continuité de l'exploitation ;
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;

- d'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques (selon le principe du FIFO), sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

#### **6.4.2 Méthode de comptabilisation**

Les entrées et cessions d'actifs immobiliers sont comptabilisées frais exclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

#### **6.4.3 Engagements hors bilan**

L'engagement lié aux instruments à terme fermes et conditionnels est comptabilisé en équivalent sous-jacent.

### **7. REGIME FISCAL**

Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est à la disposition des Actionnaires sur le site internet de la Société de Gestion, [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

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 et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

### **8. U.S. RESTRICTIONS**

Les Actions n'ont pas été ni ne seront, enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (ci-après, « l'Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain, et les Actions ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person » tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).

La société de gestion de la SPPICAV a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention d'actions par une « U.S Person » et ainsi opérer le rachat forcé des actions détenues, ou (ii) au transfert d'actions à une « U.S Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec des lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la société de gestion de la SPPICAV, faire subir un dommage qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre d'actions n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un Etat américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi.

Tout actionnaire doit informer immédiatement la SPPICAV dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S Person ». Tout actionnaire devenant U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles actions et il pourra lui être demandé d'aliéner ses actions à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La société de gestion de la SPPICAV se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute action détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention d'actions par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SPPICAV.

Les U.S. Persons sont considérées comme des Personnes non Eligibles au sens de l'article 9 des statuts.

## 9. MEDIATION

Pour toute interrogation ou mécontentement, le client peut saisir son conseiller ou la Société de Gestion par téléphone ou par courrier.

En cas de souscription dans le cadre d'un compte d'instruments financiers : Le client peut saisir le médiateur de l'AMF par écrit à l'adresse suivante : AMF, Service de la Médiation, à l'attention de Madame, le médiateur 17 place de la Bourse 75082 Paris Cedex 02 ou directement sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). Les litiges déjà soumis par le client au médiateur de l'AMF, ne pourront pas être examinés par le médiateur auprès de BNP Paribas.

## 10. AUTRES INFORMATIONS

Toute demande d'information relative à la SPPICAV peut être adressée à :

**BNP Paribas Real Estate Investment Management France**

**50 Cours de l'Île Seguin**

**CS 50280**

**92650 Boulogne- Billancourt**

+33(0)1 55 65 23 55 ; [reim-bnpparibas@bnpparibas.fr](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.fr)

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

La Valeur Liquidative et le nombre d'Actions émises par la SPPICAV sont disponibles sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

## ANNEXE : GLOSSAIRE DU PROSPECTUS

Les numéros d'article auxquels il est fait référence dans les définitions sont ceux du Prospectus.

<b>Action(s)</b>	Désigne une ou plusieurs Actions de catégories P, C et I de la SPPICAV.
<b>Action(s) P</b>	Désigne une ou plusieurs actions de catégorie P de la SPPICAV.
<b>Action(s) C</b>	Désigne une ou plusieurs actions de catégorie C de la SPPICAV.
<b>Action(s) I</b>	Désigne une ou plusieurs actions de catégorie I de la SPPICAV.
<b>Actionnaire</b>	Désigne tout titulaire d'Actions de la SPPICAV.
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
<b>Centralisateur</b>	BNP Paribas S.A Société anonyme Siège social : 16 Boulevard des Italiens, 75009 Paris
<b>Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative</b>	Désigne une date d'établissement de la valeur liquidative déterminée comme il est dit à l'article 3.2.
<b>Date Limite de Centralisation Souscription</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription par le Centralisateur.
<b>Date Limite de Centralisation Rachat</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat par le Centralisateur.
<b>Date Limite de Pré-Centralisation Souscription Actions I</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription par la Société de Gestion avant centralisation par le Centralisateur.
<b>Date Limite de Pré-Centralisation Rachat Actions I</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat par la Société de Gestion avant centralisation par le Centralisateur.
<b>Date de Règlement des Rachats Dépositaire</b>	Désigne la date à laquelle le dépositaire effectue le règlement des rachats d'Actions  BNP Paribas S.A Société Anonyme Siège social : 9 Boulevard des Italiens, 75009 Paris
<b>Investment Grade</b>	Désigne des titres ou des contreparties bénéficiant d'une notation située notamment entre AAA et BBB- (si l'agence de notation est Standard & Poor's), Aaa et Baa3 (si l'agence de notation est Moody's) ou AAA et BBB- (si l'agence de notation est Fitch). Afin d'évaluer la qualité de crédit d'un émetteur la méthode dite « bâloise » sera utilisée.
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France.
<b>Nombre Total d'Actions</b>	Désigne le nombre total d'Actions de la SPPICAV en circulation.
<b>OPCVM</b>	Désigne un Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières.
<b>Poche de liquidité</b>	Désigne les actifs de la SPPICAV décrits au paragraphe 2.3.d du présent Prospectus

<b>Poche financière</b>	Désigne les actifs de la SPPICAV décrits aux paragraphes 2.3.b et 2.3.c du présent Prospectus
<b>Pré-Centralisateur</b>	Désigne BNP Paribas REIM France / la Société de Gestion.
<b>Prospectus</b>	Désigne le présent prospectus relatif à la SPPICAV.
<b>RG AMF</b>	Désigne le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, tel qu'il pourra être modifié à tout moment.
<b>Société de Gestion</b>	Désigne BNP Paribas Real Estate Investment Management France, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 4.309.200 €, ayant son siège social 50 Cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne- Billancourt, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 1er juillet 2007 sous le numéro GP-07000031 et ayant obtenu son agrément en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la Directive 2011/61/UE (AIFM) le 15 avril 2014.
<b>Valeur des Actifs Immobiliers</b>	Désigne la valeur des actifs immobiliers ou participations directes et indirectes, telle que déterminées à tout moment par les évaluateurs de la SPPICAV ou la société de gestion.
<b>Valeur Liquidative</b>	Désigne la valeur liquidative de chaque Action, déterminée en divisant l'actif net de la SPPICAV par le Nombre Total d'Actions selon la méthode définie dans le Prospectus.

## ANNEXE II

Informations précontractuelles fournies en application de l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088, de l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852, et de l'article 14 du règlement délégué (UE) 2022/1288

Dénomination du produit financier : BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE Identifiant d'entité juridique : 969500VNDLJ20738FT46

### CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

OUI

NON

Il réalisera un minimum d'Investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'Investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 30 % d'investissements durables

DONT 2% ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE

DONT 28% ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'Investissements durables

Par **Investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **Taxinomie de l'UE (ou Taxinomie de l'UE)** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur le Règlement européen



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les **Indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Depuis sa création en 2014, l'OPCI BNP Paribas DiversiPierre a donné à sa politique d'investissement et de gestion une orientation responsable. En 2019, le fonds a choisi d'intégrer des critères ESG spécifiques dans sa politique d'investissement et de gestion immobilière afin, d'une part, de formaliser son engagement, et d'autre part, de répondre à une approche cohérente sur les poches financière et immobilière.

1

La stratégie du fonds vise à lutter contre l'obsolescence des actifs et en améliorer la résilience, en mettant en œuvre une démarche d'amélioration de la performance ESG ; démarche dite Best-in-Progress. Cette démarche contribue intrinsèquement à la non destruction de la valeur des actifs.

Le produit financier promeut notamment les caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements à l'aide d'une stratégie ISR matérialisée par l'obtention du Label ISR.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre est d'améliorer la performance environnementale.

Au travers de critères ESG, le fond décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. La Société de Gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb)
- La gestion de l'eau
- La gestion des déchets
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux
- La biodiversité
- Le confort et le bien-être des occupants
- La mobilité et l'accessibilité
- La résilience du bâtiment
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire

Ainsi, les critères environnementaux sont pris en compte à hauteur de 54% dans l'évaluation des actifs. En outre, BNP Paribas Diversipierre s'est également fixé des objectifs sociaux tels que l'amélioration de la santé et du bien-être des occupants des immeubles ou encore le développement de solutions de mobilité vertueuses afin de desservir de manière efficiente ses actifs immobiliers. Les critères relatifs à ces objectifs comptent pour 27% dans la notation des actifs immobiliers. L'OPCI BNP Paribas Diversipierre garantit la poursuite de ces objectifs en reportant dans son rapport annuel le nombre d'actifs implantés à moins de 500 m d'un réseau ferré, le nombre d'actifs mettant à disposition des locataires des bornes de recharge pour véhicule électrique ramené sur le nombre total d'actifs en patrimoine et le nombre d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite ramené au nombre total d'actifs en patrimoine.

Enfin, l'OPCI BNP Paribas Diversipierre a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SPPICAV a pour objectif d'inclure des clauses ESG dans les contrats qui la lient avec les parties prenantes telles que les property managers. Aussi, l'OPCI BNP Paribas Diversipierre s'efforce d'inclure ses locataires dans des initiatives vertueuses pour l'environnement ou la société. Les critères relatifs aux objectifs de gouvernance ont un poids de 20% dans la grille d'analyse ESG des actifs immobiliers. La SPPICAV atteste de la prise en compte de ces objectifs en reportant annuellement le pourcentage de contrats conclus avec les property manager comportant une clause ESG, ainsi que le pourcentage de locataires engagés dans des projets relatifs à l'environnement ou à la société.

La décision d'investissement de la poche immobilière résulte d'une double approche ; à la fois d'une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille, mais également une approche tactique liée au choix des immeubles. A ce titre, l'équipe de gestion prendra sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), de son positionnement dans

2

son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation.

● **Quels sont les Indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

L'OPCI BNP Paribas Diversipierre a choisi de développer une démarche ISR « best-in-progress » visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer.

Sur la poche immobilière, pour toute acquisition, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif. L'objectif de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse de 20 points sur un horizon de 3 ans à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 65/100 sur un horizon de 3 ans à périmètre constant.

Le fonds matérialise son engagement en communiquant sur 8 indicateurs de performance, consolidés annuellement dans son rapport annuel :

- Performance énergétique
- Emissions de GES
- Part des contrats PM incluant des clauses ESG
- Distance aux Transport en commun
- Bornes de recharge pour véhicule électrique
- Accessibilité PMR
- Audit de résilience
- Engagement des locataires sur les thématiques ESG
- Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante

● **Quels sont les objectifs des Investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment ces Investissements contribuent-ils à ces objectifs ?**

Les investissements durables réalisés par le produit financier visent, dans un premier temps, à répondre à l'objectif de contribution substantielle à **l'atténuation du changement climatique**.

La méthodologie **Intègre différents critères dans sa définition des Investissements durables** qui sont considérés comme des composants essentiels pour qualifier un actif de « durable ». Ces critères sont complémentaires les uns des autres. Dans la pratique, un actif doit remplir au moins l'un des critères définis par BNP Paribas REIM France pour être considéré comme contribuant à un objectif environnemental ou social.

Ces critères sont présentés sur le site web de BNP Paribas REIM France.

Concrètement, l'objectif d'investissement durable sera suivi et démontré grâce au progrès des plans d'actions ESG réalisés sur les actifs. En effet, l'outil d'analyse construit pour BNP Paribas Diversipierre et appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. Cet outil permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 10 thématiques sont pondérées en fonction du degré d'importance qui y est accordé par la société de gestion, et

3

en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd'hui comme prioritaires sont la pollution, l'énergie et le carbone. Des critères rédhibitoires sont prévus afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs: une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante : Environnement : 54% ; Social : 27% ; Gouvernance : 20%.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- le scoring actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100)
- le scoring de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2e scoring, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds et à l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

Les audits sont réalisés par un auditeur externe indépendant sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Suite à un audit de chacune des acquisitions potentielles du fonds par des experts, un rapport de visite ainsi qu'un scorecard sont générés.

***Dans quelle mesure les Investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne nuisent-ils pas de manière significative à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

Les investissements durables que le produit financier a l'intention de réaliser en partie ne doivent pas nuire de manière significative à un objectif environnemental ou social (principe consistant à « ne pas causer de préjudice important »). À cet égard, le fonds s'engage à analyser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d'incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

***Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?***

Le produit prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier conformément au Tableau 1, de l'Annexe I, du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 du 6 avril 2022 :

**Les principales incidences négatives**

correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

— — — *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :*

Le groupe BNP Paribas Real Estate, et ses filiales, dont BNP Paribas REIM France, se sont engagés dans de nombreux accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer leur démarche d'investissement responsable: le Pacte Mondial des Nations Unies, les Principes Climat, les Principes Equateur et le Label Diversité.

BNP Paribas REIM France s'engage à respecter les normes internationales des droits de l'homme telles que définies par la Charte internationale des droits de l'homme, le Modern Slavery Act au Royaume-Uni ou l'Organisation internationale du travail. Cet engagement vaut pour son activité et les investissements réalisés.



## Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

La notation ESG de BNPP REIM tient compte et intègre la mesure des impacts négatifs potentiels de l'actif sur les facteurs de développement durable pour les fonds répondant aux exigences des articles 8 et 9 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matières de durabilité dans le secteur des services financiers dit « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Cette notation ESG est effectuée durant les diligences d'acquisition et actualisée régulièrement afin de mesurer la performance ESG de l'actif et d'évaluer les incidences négatives en matière de durabilité.

Le produit prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier:

Les indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier suivants seront pris en compte :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Les indicateurs optionnels suivants seront pris en compte :

- Emissions de Gas à effet de serre (GES)
- Intensité énergétique

Les données permettant de calculer la part de principales incidences négatives sont collectées lors de l'évaluation ESG faite au moment de l'acquisition d'un actif.

Selon la politique de BNP Paribas REIM / la stratégie du produit financier, la part d'investissements dans des actifs immobiliers « impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles » ; l'activité étant rédhibitoire à l'acquisition ; la part est nécessairement de zéro.

5

Pour mesurer la part d'investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, le niveau du DPE est collecté pendant la due diligence d'acquisition. Faute de DPE lors de l'acquisition, il est commandé par nos équipes de Property Management.

#### Au niveau de RNP Paribas REIM France:

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Cependant à l'heure de la publication du prospectus, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM a toutefois l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponibles, de manière prévisionnelle d'ici juin 2023, selon l'état de la collecte des données.

■ Non

### Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La SPPICAV 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 détenue pour honorer les demandes de rachat qui représentera à tout moment au moins 5% de l'actif de la SPPICAV.

Les immeubles détenus directement ou indirectement représenteront au minimum 51% de la valeur des actifs de la SPPICAV avec une cible à 60% de l'actif net, étant précisé que les immeubles ou sociétés immobilières et les titres de sociétés foncières cotées devront représenter ensemble au minimum 60% de la valeur des actifs de la SPPICAV. Les titres financiers, à l'exception de la trésorerie et des actifs liquides assimilés, représenteront au maximum 44% de l'actif.

[Pour davantage de détail sur la stratégie d'investissement voir la section 2.3 du prospectus.](#)

#### ● **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Le produit financier intégrera systématiquement les facteurs ESG pertinents dans ses processus d'analyse des investissements et de prise de décision.

L'analyse ESG basée sur la méthodologie ESG propriétaire doit porter sur au moins 90% des actifs du produit financier.

Pour la poche immobilière, 3 critères réhibitifs ont été défini pour tous les investissements du fonds BNP Paribas Diversipierre :

La **stratégie d'investissement** oriente les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.



6

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- La note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100 (évaluation réalisée grâce à la grille ISR) ;
- L'acquisition ne peut se faire si l'actif contient une pollution (amiante ou plomb) qui présente un risque pour la santé des occupants et que le site ne peut être dépollué à un coût économiquement viable pour l'investissement dont il est question ;
- Ni le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

Pour la poche financière, Les entreprises ou émetteurs sélectionnés respectent les standards ESG suivants :

- Respect des politiques sectorielles sur les activités controversées (application de la Politique de conduite responsable des entreprises de BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT France, disponible sur son site internet) ;
- Exclusion des entreprises qui contreviennent, de manière répétée, à au moins un des 10 Principes du Pacte Mondial des Nations Unies (droits de l'homme, droit du travail, environnement et lutte contre la corruption) ;
- Exclusion des entreprises présentant les moins bonnes pratiques ESG au sein de chaque secteur d'activité.
- La poche financière suit ainsi une approche dite « Best-In-Class », qui a pour but de sélectionner les sociétés leaders de leur secteur.

### ● **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire le périmètre des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Conformément au référentiel du label ISR, pour ce qui est de la poche immobilière de l'OPCI, le champs d'étude peut ne concerner que 90% des actifs immobiliers : cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10%. L'analyse ESG basée sur la méthodologie ESG propriétaire doit porter sur au moins 90% des actifs du produit financier.

La réduction du périmètre des investissements envisageables se fait au moyen des 3 critères d'exclusion listés à la section précédente de la présente annexe (La note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100, il ne doit présenter de pollution qui présente un risque pour la santé des occupants, le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas).

Sur la poche financière, au moins 90% de la poche financière (hors liquidité) couvert par cette stratégie est investi dans des titres ayant fait l'objet d'une analyse de leurs critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) (ESG) par une équipe d'analystes spécialisée de la Société de Gestion. Suite à cette analyse, cette stratégie vise à exclure de l'univers d'investissement les 20% de titres financiers présentant les notes les plus faibles au regard des critères ESG.

La stratégie d'investissement, et donc l'allocation entre les différentes typologies d'instruments financiers, est déterminée par BNP Paribas REIM France en fonction des conditions de marché. La décision d'allocation résulte d'une conviction de BNP Paribas REIM France appuyée par les éléments de recherche produits par l'équipe recherche de BNP Paribas Asset Management.

La mise en oeuvre de la stratégie déterminée par BNP Paribas REIM France sera confiée à BNP Paribas Asset Management agissant en tant que délégataire de la gestion de la poche financière.

### ● **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés en portefeuille ?**

7

Dans le cadre de l'activité immobilière du fonds, la politique pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance implique les locataires des actifs sous gestion. Les locataires en place sur chaque opportunité d'investissement sont évalués au titre de l'outil Vigilance et d'un KYC (Know your Customer).

Pour la poche financière (à hauteur d'au moins 90% de la poche financière), une équipe dédiée d'analystes ESG évalue les entreprises / émetteurs selon les critères ESG, tels que définis en interne. A titre d'exemple (liste non exhaustive) :

- Sur le plan environnemental: le réchauffement climatique et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, l'efficacité énergétique, l'économie des ressources naturelles;
- Sur le plan social : la gestion de l'emploi et des restructurations, les accidents du travail, la politique de formation, les rémunérations, le taux de rotation du personnel ... ;
- Sur le thème de la gouvernance d'entreprise: l'indépendance du conseil d'administration, le respect du droit des actionnaires minoritaires, la séparation des fonctions de direction et de contrôle.

Enfin, l'analyse ESG est renforcée par une politique active et stratégique d'engagement avec les entreprises vers des pratiques responsables (engagement individuel et collectif auprès des entreprises, politique de vote en assemblée générale y compris dépôt de résolution...).

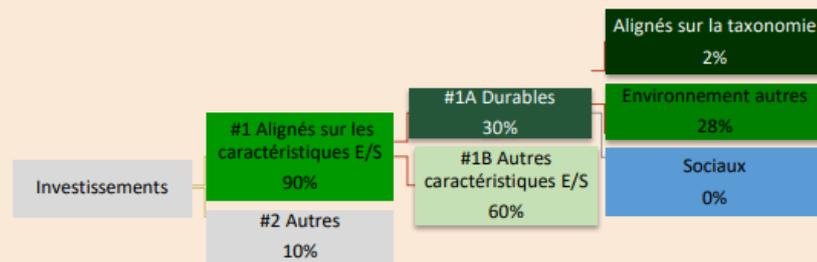
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Les activités alignées sur le Règlement européen sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer la proportion d'investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

### Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Les investissements utilisés pour répondre aux critères environnementaux ou sociaux promus par le produit financier conformément aux éléments contraignants de sa stratégie d'investissement représentent la proportion d'actifs ayant une note ISR de minimum 15/100 à l'acquisition et 2) qui sont conformes aux exigences des politiques d'investissements responsables du groupe.

Sur cette part, la proportion minimum d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2(17) est de 30%.

La part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui sont alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 2%.

Le pourcentage exprimé n'est qu'un engagement minimum et le pourcentage réel des investissements du produit financier ayant atteint les caractéristiques environnementales ou sociales promues sera indiqué dans le rapport annuel.

La proportion restante des investissements est principalement utilisée comme décrit ci-dessous.

● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non-applicable. Les instruments financiers dérivés peuvent être utilisés à des fins de gestion efficace de portefeuille et de couverture. Ces instruments ne sont pas utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

📖 **Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie ?**

**Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie adéquate pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur le Règlement européen sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie des investissements autres que les obligations souveraines uniquement.**



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

A date, le fond ne détient pas d'obligations souveraines.

Les deux graphiques ci-dessous illustrent la mesure dans laquelle les investissements durables ayant un objectif environnemental sont alignés avec la Taxonomie de l'UE et contribuent aux objectifs environnementaux d'atténuation du changement climatique et d'adaptation au changement climatique.

La Société de gestion améliore actuellement ses systèmes de collecte des données d'alignement sur la Taxonomie de l'UE pour garantir l'exactitude et le caractère adéquat des informations publiées en matière de durabilité dans le cadre du Règlement européen sur la taxinomie. D'autres mises à jour du prospectus pourront être effectuées en conséquence.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le symbole  représente les investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** de durabilité environnementale des activités économiques au titre du Règlement européen sur la taxinomie.

Les activités économiques qui ne sont pas reconnues par la Taxonomie de l'UE ne sont pas nécessairement nocives pour l'environnement ou non durables. En outre, toutes les activités qui peuvent apporter une contribution substantielle aux objectifs environnementaux et sociaux ne sont pas encore intégrées dans la Taxonomie de l'UE.

Il n'est pas prévu que ces données fassent l'objet d'un examen par un tiers externe.

● **Quelle est la part minimale des Investissements dans les activités transitoires et habilitantes ?**

La part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement européen sur la taxonomie est de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.



**Quelle est la part minimale des Investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxinomie ?**

La part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur le Règlement européen sur la taxonomie est de 28 %.

La société de gestion n'a pour objectif d'empêcher le produit d'investir dans des activités alignées sur le Règlement européen sur la taxonomie dans le cadre de la stratégie d'investissement du produit. Par conséquent, il n'existe aucun engagement à investir dans des activités non conformes au Règlement européen sur la taxonomie.



**Quelle est la part minimale des investissements durables sur le plan social ?**

Les investissements durables sur le plan social doivent représenter au minimum 0 % du produit financier.



**Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.



**Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?**

Aucun de référence indice n'a été désigné.

- **Comment l'Indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

10

