Blackstone

5 FEBBRAIO 2026

Documento contenente le informazioni chiave

BEPIF Feeder SICAV – I, Classe A-A-EUR - Blackstone European Property Income Fund SICAV

Scopo

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. (il "**GEFIA**") è tenuto a produrre e pubblicare questo documento in base al Regolamento (UE) 1286/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio sui documenti contenenti le informazioni chiave per i prodotti di investimento al dettaglio e assicurativi preassemblati (il "**Regolamento**"). Il GEFIA è tenuto a redigere il documento attenendosi alla metodologia prescritta dal Regolamento, anche per determinare l'Indicatore di rischio sintetico e calcolare gli Scenari di performance. Il GEFIA ritiene che la metodologia prescritta dal Regolamento per redigere le informazioni in questo documento e, in particolare, gli Scenari di performance, sia concepita principalmente per i prodotti di investimento al dettaglio preassemblati piuttosto che per le azioni di questo tipo di fondo e, nel caso di questo prodotto specifico, produce risultati che, secondo il GEFIA, potrebbero discostarsi sensibilmente dai risultati del fondo.

Prodotto

BEPIF Feeder SICAV – I, Classe A-A-EUR - Blackstone European Property Income Fund SICAV ("**BEPIF**")

ISIN: LU2339811098

Ideatore del Prodotto
Blackstone Europe Fund Management S.à r.l.
+352 282647 1901
https://www.blackstone.com/european-overview/

Autorità competente: Commission de Surveillance du Secteur Financier (la "**CSSF**"). BEPIF è autorizzato in Lussemburgo dalla CSSF. BEPIF è autorizzato a commercializzare in Lussemburgo e in altri Stati membri dello Spazio economico europeo ai sensi degli articoli 31 e 32 della direttiva 2011/61/UE.

Data dell'ultimo aggiornamento: 5 febbraio 2026

State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione.

Cos'è questo prodotto?

Tipo

Azioni di BEPIF, fondo aperto e misto organizzato come una società d'investimento multi-comparto lussemburghese con capitale variabile (société d'investissement à capital variable). BEPIF ha una struttura a ombrello composta da uno o più comparti giuridicamente e finanziariamente separati, disciplinati dalla Parte II della legge lussemburghese del 17 dicembre 2010 relativa agli organismi di investimento collettivo e successive modifiche (la "**Legge del 2010**").

La Classe A-A è una "Sottoclasse ad accumulazione". In relazione alle azioni della Sottoclasse ad accumulazione, anziché effettuare distribuzioni in contanti, BEPIF reinvestirà tali importi in tale Classe.

In ogni momento, BEPIF può essere sciolto con delibera approvata dall'assemblea generale degli azionisti, nel rispetto dei requisiti di quorum e di maggioranza definiti nello statuto del BEPIF. Si prevede che i rimborsi saranno offerti a cadenza mensile al valore patrimoniale netto ("**NAV**") per azione all'ultimo giorno di calendario del mese di riferimento. Si rimanda alla sezione "Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?" di seguito. Il depositario di BEPIF è CACEIS Bank, Luxembourg branch. Per conoscere come ottenere maggiori informazioni su BEPIF si rimanda alla sezione "Altre informazioni rilevanti" di seguito.

Termine

BEPIF è stato costituito a tempo indeterminato. Non è previsto alcun periodo di detenzione raccomandabile. Si rimanda alla sezione "Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale anticipatamente?" di seguito con riferimento al periodo indicativo di detenzione raccomandato considerato nel presente documento.

Obiettivi

BEPIF investirà, come fondo feeder, tutti o sostanzialmente tutti i suoi beni in un comparto del Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP ("**Fondo Master**"), come fondo master. Il Fondo Master è un fondo comune lussemburghese (fonds commun de placement) disciplinato dalla Parte II della Legge del 2010.

L'obiettivo d'investimento del Fondo Master consiste nel generare interessanti rendimenti corretti per il rischio su un portafoglio diversificato di investimenti, diretti e indiretti, nel settore immobiliare o correlati al settore immobiliare nel medio-lungo periodo. Il Fondo Master si prefiggerà di allocare il 90% circa del valore patrimoniale lordo dei suoi investimenti principalmente in immobili europei sostanzialmente stabili e generatori di reddito, attraverso investimenti diretti in proprietà o in quote di Blackstone Property Partners Europe (Lux) SCSp, la divisione lussemburghese di Blackstone Property Partners Europe ("**BPPE**"), il fondo aperto Core+ europeo di Blackstone per gli investitori istituzionali.

BEPIF può investire fino al 10% del valore patrimoniale lordo dei suoi investimenti in obbligazioni correlate al settore immobiliare quotate e non, al fine di fornire un reddito, facilitare l'impiego di capitale e come potenziale fonte di liquidità. BEPIF e il Fondo Master sono attivamente gestiti dal GEFIA e non offrono agli investitori alcuna discrezionalità in merito agli investimenti effettuati da BEPIF o dal Fondo Master. BEPIF può utilizzare tecniche di gestione degli attivi come il ricorso alla leva finanziaria o all'indebitamento per qualsiasi scopo, ivi incluso per finanziare interamente o in parte il capitale necessario per un investimento o anche per stipulare operazioni di copertura per mitigare i rischi di potenziali oscillazioni delle valute e dei tassi di interesse.

Sostenibilità

BEPIF promuoverà determinate caratteristiche ambientali e sociali in conformità all'Articolo 8 del Regolamento sull'Informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (2019/2088) (il **"SFDR"**) e, di conseguenza, BEPIF sarà classificato come un prodotto finanziario di cui all'articolo 8 del SFDR. BEPIF non si impegna a effettuare "investimenti sostenibili" ai sensi dell'articolo 2(17) del SFDR.

Tipo di investitore al dettaglio

Il prodotto è destinato a investitori con un patrimonio netto elevato, gestori di fondi per clienti privati, intermediari finanziari e altri investitori al dettaglio, secondo le leggi e i regolamenti applicabili nella giurisdizione di appartenenza, che sono in grado di valutare i vantaggi e i rischi di tale investimento e/o che hanno ricevuto una consulenza dai loro intermediari finanziari riguardo a tale investimento. Il prodotto è adatto solo per gli investitori: (i) che comprendono il rischio potenziale di perdita di capitale e che ci possa essere una liquidità limitata negli investimenti sottostanti di BEPIF; (ii) che hanno risorse sufficienti a sopportare le perdite (che possono essere pari all'intero importo investito) eventualmente derivanti da tale investimento; (iii) per i quali un investimento in BEPIF fa parte di un programma di investimento diversificato; e (iv) che comprendono pienamente e sono disposti ad assumersi i rischi connessi a tale programma di investimento.

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

Indicatore di rischio

Rischio più basso **Rischio più alto**



L'indicatore di rischio ipotizza che il prodotto sia mantenuto per otto anni. Il rischio reale può variare sensibilmente e si potrebbe ottenere un rimborso inferiore. Potreste non riuscire a vendere facilmente il vostro prodotto, oppure potreste doverlo vendere a un prezzo che riduce significativamente l'importo del rimborso.

Questo indicatore sintetico di rischio è una guida al livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Mostra le probabilità che il prodotto perda valore a causa di movimenti dei mercati o perché non siamo in grado di pagarvi.

Abbiamo classificato questo prodotto al livello 4 su 7, che corrisponde alla classe di rischio media.
Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate al livello medio e che le cattive condizioni di mercato potrebbero influenzare la nostra capacità di pagarvi.

Attenzione al rischio di cambio. BEPIF è denominato in Euro (EUR). Potreste ricevere pagamenti in una valuta diversa, quindi il rendimento finale che otterrete dipenderà dal tasso di cambio tra le due valute. Questo rischio non è contemplato nell'indicatore sopra riportato.

Questo investimento comporta un elevato grado di rischio e dovrebbe essere intrapreso solo se un investitore può permettersi di perdere l'intero investimento. Rien ne saurait garantir la réalisation des objectifs d'investissement ou la performance du fonds. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre la totalité de votre investissement.

Performance Scenari

Ciò che otterrete da questo prodotto dipenderà dall'andamento futuro del mercato. Gli sviluppi futuri del mercato sono incerti e non possono essere previsti con esattezza.

Gli sviluppi futuri del mercato sono incerti e non possono essere previsti con esattezza. Gli scenari sfavorevoli, moderati e favorevoli riportati di seguito sono illustrazioni basate sull'andamento peggiore, medio e migliore del prodotto e su un parametro adeguato, come applicato nel corso degli ultimi 13 anni. I mercati potrebbero svilupparsi in modo sensibilmente diverso in futuro.

Lo scenario di stress indica quanto potreste ottenere in circostanze di mercato estreme.

Periodo di detenzione raccomandato:		**8 anni**	
Esempio di investimento:		**€10,000**	
		In caso di uscita dopo 1 anno	**In caso di uscita dopo 8 anni**
Scenari			
Minimo	**Non esiste un rendimento minimo garantito in caso di uscita prima di 8 anni. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.**		
Stress	**Possibile rimborso al netto dei costi**	**€7,600**	**€6,520**
	Rendimento medio per ciascun anno	-24.0%	-5.2%
Sfavorevole	**Possibile rimborso al netto dei costi**	**€7,600**	**€6,970**
	Rendimento medio per ciascun anno	-24.0%	-4.4%
Moderato	**Possibile rimborso al netto dei costi**	**€10,640**	**€16,780**
	Rendimento medio per ciascun anno	6.4%	6.7%
Favorevole	**Possibile rimborso al netto dei costi**	**€11,990**	**€19,840**
	Rendimento medio per ciascun anno	19.9%	8.9%

Sulla base della performance su 13 anni del seguente indicatore: (A) per il periodo precedente al lancio del BEPIF nell'ottobre 2021: (1) Prima di luglio 2015: l'indice europeo INREV ODCE al netto delle commissioni e degli altri costi; e (2) luglio 2015 - settembre 2021: media ponderata (su base mensile) dei rendimenti di: (i) 90% nel fondo immobiliare europeo Core+ basato su BPPE e sui suoi predecessori ("**SMA**") e (ii) 10% nel fondo europeo basato sul debito sull'indice ICE BofA Euro High Yield. Per (2), le commissioni di gestione e di performance pagabili allo sponsor del fondo riflettono quelle del BEPIF. L'indice INREV L'ODCE, il BPPE e gli SMA europei applicabili calcolano un NAV trimestrale e, ai fini del presente documento, i rendimenti sono stati convertiti in rendimenti mensili, assumendo una performance uniforme in ogni mese del trimestre e non tenendo conto delle fluttuazioni valutarie in alcuni SMA senza esposizione all'Euro nella prima fase di vita di queste SMA; e (B) a partire da ottobre 2021, la performance effettiva del BEPIF.

Quando si acquistano quote di BEPIF non sono dovute commissioni anticipate a BEPIF, sebbene alcuni intermediari finanziari, entità assicurative e altri istituti possano addebitare direttamente ai propri clienti una commissione anticipata di vendita, una commissione di collocamento, una commissione di sottoscrizione o commissioni simili generalmente fino al 3,5% del prezzo di sottoscrizione. Si prega di notare che gli scenari di rendimento di cui al presente documento non includono, ove applicabile, tali commissioni anticipate. Potrebbero esserci altre commissioni addebitate da un intermediario finanziario, un'entità assicurativa o un istituto ai propri clienti in relazione a un'acquisizione di quote di BEPIF o ai servizi correlati che fornisce ai suoi clienti.

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al vostro consulente o distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che potrebbe ugualmente incidere sull'importo del capitale rimborsato.

Qualora i calcoli delle performance evidenzino che uno scenario distressrisulta più favorevole dello scenario sfavorevole, lo scenario distresssarà adeguato a quello sfavorevole.

In conformità ai requisiti normativi, le cifre degli scenari di performance riportate in termini monetari sono arrotondate alla più vicina decina di EUR (o valuta equivalente) e gli indicatori degli scenari di performance riportate in percentuale a una cifra decimale.

Per ciascuno scenario descritto di seguito, si rimanda all'indicatore pertinente di cui sopra:
(a) **Scenario Sfavorevole:** questo tipo di scenario si è verificato per un investimento compreso tra il 03/2023 e il 02/2024 (in caso di uscita dall'investimento dopo 1 anno) e tra il 11/2022 e il 10/2025 (in caso di uscita dall'investimento dopo 8 anni);
(b) **Scenario Moderato:** questo tipo di scenario si è verificato per un investimento compreso tra il 01/2020 e il 12/2020 (in caso di uscita dall'investimento dopo 1 anno) e tra il 02/2013 e il 01/2021 (in caso di uscita dall'investimento dopo 8 anni);
(c) **Scenario Favorevole:** questo tipo di scenario si è verificato per un investimento compreso tra il 04/2021 e il 03/2022 (in caso di uscita dall'investimento dopo 1 anno) e tra il 07/2014 e il 06/2022 (in caso di uscita dall'investimento dopo 8 anni).

Cosa accade se Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

L'investitore potrebbe sostenere una perdita finanziaria (corrispondente a una parte o alla totalità dei suoi investimenti) a causa dell'inadempienza del prodotto o del Fondo Master. Tale perdita potenziale non è coperta da alcun regime di compensazione o garanzia.

Quali sono i costi?

Il soggetto che vi vende o consiglia questo prodotto può addebitarvi altri costi. In questo caso, tale soggetto vi fornirà informazioni su questi costi e su come potrebbero incedere sul vostro investimento.

Costi nel tempo

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dal vostro investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità del vostro investimento, da quanto tempo si detiene il prodotto e (ove applicabile) dall'andamento del prodotto. Gli importi sono qui riportati a fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo di investimento e su diversi possibili periodi di investimento. Si è ipotizzato quanto segue:

- Nel primo anno potreste ricevere l'importo investito (rendimento annuo dello 0%). Per gli altri periodi di detenzione si è ipotizzato che la performance del prodotto sia quella indicata nello scenario moderato.
- L'investimento ammonta ad Euro 10.000.

	In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 8 anni
Costi totali	€213	€3,082
Incidenza annuale dei costi (*)	2.1%	2.1% ogni anno

* Ciò mostra in che misura i costi riducono il vostro rendimento nel tempo. Ad esempio, viene mostrato che nel caso in cui uscirete nel periodo di detenzione indicativamente raccomandato (8 anni), il vostro rendimento medio annuo previsto è di 9.0% al lordo dei costi e 6.7% al netto dei costi.

Costi totali: Le azioni rimborsate detenute per un periodo inferiore ad un anno saranno soggette a una detrazione del 5% dal NAV (calcolato alla Data del Rimborso). Questo dato non tiene conto di tale possibile detrazione.

Composizione dei costi

Costi una tantum di ingresso o di uscita		In caso di uscita dopo 1 anno
Costi di ingresso	Non applichiamo una commissione di ingresso.	0 EUR
Costi di Uscita	Non applichiamo una commissione di uscita.	0 EUR
Costi correnti registrati ogni anno		
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio	1.3% del valore del vostro investimento calcolato su base annua. Si tratta di una stima basata sui costi effettivi registrati nel corso dell'ultimo anno.	128 EUR
Costi di transazione	0.2% del valore del vostro investimento calcolato su base annua. Si tratta di una stima dei costi sostenuti per l'acquisto e la vendita degli investimenti sottostanti al prodotto. L'importo effettivo varierà a seconda di quanto viene da noi acquistato e venduto. Esclude i costi di transazione che vengono sostenuti come parte dell'acquisizione degli investimenti.	20 EUR
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni		
Commissioni di performance	0.6% del valore del vostro investimento calcolato su base annua. Tali commissioni vengono applicate al prodotto se lo stesso ottiene un rendimento superiore in base ai relativi criteri definiti nei documenti costitutivi. L'importo effettivo varierà a seconda dell'andamento dell'investimento. La stima dei costi aggregati di cui sopra comprende la media degli ultimi 5 anni.	65 EUR

Gli interessi e gli altri costi relativi ai prestiti erogati da soggetti non affiliati e ai prestiti legati agli investimenti non sono inclusi nei costi ricorrenti. L'impatto netto della leva finanziaria si riflette nei rendimenti prima della deduzione dei costi totali una tantum, correnti e accessori.

Costi di ingresso: Quando si acquistano quote di BEPIF non sono dovute commissioni anticipate a BEPIF, sebbene alcuni intermediari finanziari, entità assicurative e altri istituti possano addebitare direttamente ai propri clienti una commissione anticipata di vendita, una commissione di collocamento, una commissione di sottoscrizione o commissioni simili generalmente fino al 3,5% del prezzo di sottoscrizione. Si prega di notare che gli scenari di rendimento di cui al presente documento non includono, ove applicabile, tali commissioni anticipate. Potrebbero esserci altre commissioni addebitate da un intermediario finanziario, un'entità assicurativa o un istituto ai propri clienti in relazione a un'acquisizione di quote di BEPIF o ai servizi correlati che fornisce ai suoi clienti.

Costi di uscita: Le azioni rimborsate detenute per un periodo inferiore ad un anno saranno soggette a una detrazione del 5% dal NAV (calcolato alla Data del Rimborso). Questo dato non tiene conto di tale possibile detrazione.

Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o operativi: Alcune spese organizzative e di offerta sono state anticipate dallo sponsor del fondo fino al primo anniversario della data in cui BEPIF o qualsiasi altro membro del complesso del fondo ha accettato per la prima volta sottoscrizioni, e vengono rimborsate proporzionalmente a partire da ottobre 2022. Inoltre, il Gestore degli Investimenti ha scelto di applicare volontariamente un meccanismo di differimento discrezionale limitando alcune spese del fondo e spese organizzative e di offerta allo 0,50% (annualizzato) del NAV del complesso del fondo. Queste spese e la commissione pagata da BEPIF al suo AIFM sono incluse nei "costi operativi".

Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

Periodo di detenzione raccomandato: Non è previsto alcun periodo di detenzione raccomandabile per il prodotto; tuttavia, per rendere il prodotto comparabile ad altri, nel presente documento è stato considerato un periodo indicativo di detenzione di 8 anni raccomandato. Le azioni di BEPIF sono adatte solo come investimento a lungo termine per persone con mezzi finanziari adeguati che non hanno bisogno di liquidità a breve termine dal loro investimento. Non prevediamo che le azioni BEPIF saranno collocate su un mercato pubblico; pertanto, potrebbe risultare difficile vendere le vostre azioni. Si prevede che i rimborsi saranno offerti ogni mese al NAV per azione dell'ultimo giorno di calendario del mese (ciascuno una **"Data di rimborso"**). Il NAV delle azioni detenute per meno di un anno sarà soggetto a una detrazione del 5%.

Le richieste di rimborso devono pervenire entro le 17.00 ora dell'Europa centrale, del primo giorno lavorativo del mese in cui cade la Data di rimborso. I pagamenti dei rimborsi di azioni sono di norma previsti entro 60 giorni di calendario dalla Data di rimborso. Le richieste di rimborso possono essere respinte in tutto o in parte da Blackstone Property Advisors L.P., il gestore degli investimenti di BEPIF, in circostanze eccezionali e non su base sistematica. Inoltre i rimborsi sono soggetti a limiti relativi alle richieste di rimborso che superano determinate soglie e a commissioni di rimborso. In circostanze eccezionali e non su base sistemica, BEPIF può derogare, modificare o sospendere il piano. Gli scenari di performance non tengono conto della detrazione del 5% descritta sopra.

Come presentare reclami?

Se avete reclami sul prodotto o sulla condotta dell'ideatore, potrete presentare un reclamo in due modalità: Potete inviarci un'email a BEFMcompliance@blackstone.com. In alternativa, potete scriverci all'indirizzo:
Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. All'attenzione di: Complaints Officer, 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, Granducato di Lussemburgo
Qualsiasi reclamo riguardante la condotta del vostro consulente o distributore deve essere indirizzato al medesimo consulente o distributore.

Altre informazioni pertinenti

Le informazioni contenute nel presente Documento contenente le informazioni chiave sono integrate dallo statuto e dal prospetto, che saranno resi disponibili agli investitori prima della sottoscrizione, come richiesto dalla legge, direttamente o tramite intermediari finanziari. Ulteriori informazioni su BEPIF, tra cui una copia del Prospetto, l'ultima relazione annuale, qualsiasi relazione semestrale successiva, l'ultimo prezzo delle azioni di BEPIF e le informazioni sulla performance di BEPIF (compresi i dati sulla performance passata e i calcoli degli scenari di performance precedenti), come richiesto dalla legge, sono disponibili gratuitamente, in inglese, all'indirizzo https://www.bepif.com o inviando un'e-mail a BEFMcompliance@blackstone.com. Nel valutare l'opportunità di un investimento in BEPIF, i potenziali investitori devono basarsi sulla propria analisi di BEPIF, soppesandone i vantaggi e i rischi. I potenziali investitori devono leggere attentamente e conservare il Prospetto. Tuttavia, i potenziali investitori non devono interpretare il contenuto di questo documento o del Prospetto come una consulenza legale, contabile, commerciale, di investimento, previdenziale o fiscale. Si ricorda che la legislazione fiscale applicata a BEPIF può avere un impatto sulla posizione fiscale personale degli investitori in BEPIF.