Blackstone

5 DE FEBRERO DE 2026

Documento de Datos Fundamentales

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

Finalidad

Este documento le proporciona información fundamental que debe conocer sobre este producto de inversión. No se trata de material de promoción comercial. Es una información exigida por ley para ayudarle a comprender la naturaleza, los riesgos, los costes y los beneficios y pérdidas potenciales de este producto y para ayudarle a compararlo con otros productos.

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. (en adelante, la «**AIFM**» (gestora de fondos de inversión alternativos)) está obligada a elaborar y publicar este documento de conformidad con el Reglamento (UE) 1286/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista vinculados y los productos de inversión basados en seguros (en adelante, el «**Reglamento**»). La AIFM debe seguir la metodología prescrita por el Reglamento en la elaboración del documento, incluso para determinar el Indicador resumido de riesgo y estimar los Escenarios de rentabilidad. La AIFM considera que la metodología prescrita por el Reglamento para elaborar la información incluida en este documento y, en particular, los Escenarios de rentabilidad, está diseñada principalmente para productos de inversión minoristas empaquetados y no para acciones en este tipo de fondos; en el caso concreto de este fondo, esto produce resultados que, a juicio de la AIFM, podrían diferir considerablemente de los resultados del fondo.

Producto

BEPIF Feeder SICAV – I, Clase A-A-EUR - Blackstone European Property Income Fund SICAV («**BEPIF**»)

ISIN: LU2339811098

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

Autoridad competente: Commission de Surveillance du Secteur Financier (la «**CSSF**»). BEPIF está autorizado en Luxemburgo por la CSSF. Se ha notificado la comercialización de BEPIF en Luxemburgo y otros Estados del Espacio Económico Europeo en virtud de los artículos 31 y 32 de la Directiva 2011/61/UE.

Última actualización: 5 de febrero de 2026

Se dispone a comprar un producto complejo y que puede resultar difícil de entender.

¿Qué es este producto?

Tipo

Acciones en BEPIF, una sociedad de inversión de capital variable de tipo abierto, compuesta por varios compartimentos y que se rige por las leyes de Luxemburgo (société d'investissement à capital variable). BEPIF posee una estructura tipo paraguas consistente en uno o más subfondos restringidos a fines especiales regulados por la Parte II de la ley luxemburguesa de 17 de diciembre de 2010 relativa a organismos de inversión colectiva, con sus enmiendas (la «**Ley 2010**»).

La Clase A-A es una «Subclase de capitalización». Los inversores que suscriban acciones de esta Subclase, en vez de recibir repartos en efectivo de BEPIF con respecto a esas acciones, aceptan que se reinviertan los importes generados de esa Clase.

En este sentido, podrá disolverse en cualquier momento mediante una resolución adoptada por la junta general de accionistas, siempre que se cumplan los requisitos de quorum y de mayoría definidos en los estatutos de BEPIF. Está previsto que se ofrezcan reembolsos mensualmente al valor liquidativo («**VL**») por acción correspondiente al último día natural del mes; consulte la sección «¿Cuánto tiempo debo mantener la inversión, y puedo retirar dinero de manera anticipada?» a continuación. El depositario de BEPIF es CACEIS Bank, Luxembourg branch. Consulte la sección «Otros datos de interés» a continuación sobre dónde encontrar información adicional sobre BEPIF.

Plazo

BEPIF se ha constituido por un tiempo indefinido. No existe un período de mantenimiento recomendado. Consulte el apartado «¿Durante cuánto tiempo debo mantener la inversión, y puedo retirar dinero de manera anticipada?» a continuación sobre el período de mantenimiento recomendado utilizado en este documento a título ilustrativo.

Objetivos

BEPIF, en su condición de fondo subordinado, invertirá todas o prácticamente todas sus acciones en un subfondo de Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP (en adelante, «**Fondo principal**»), como el fondo principal. El Fondo Principal es un fondo de inversión colectiva luxemburgués (fonds commun de placement) regulado por la Parte II de la Ley de 2010.

El Fondo principal tiene como objetivo de inversión generar rentabilidades atractivas ajustadas al riesgo a través de una cartera diversificada, directa e indirecta, formada por inversiones inmobiliarias y vinculadas a inmuebles en un horizonte a medio y largo plazo. El Fondo principal tratará de obtener una asignación de aproximadamente el 90 % del valor patrimonial bruto de sus inversiones principalmente en bienes raíces europeos generadores de rentas, sustancialmente consolidados, bien mediante inversiones directas en inmuebles o a través de participaciones de Blackstone Property Partners Europe (Lux) SCSp, la división luxemburguesa de Blackstone Property Partners Europe («**BPPE**») o, el fondo de capital variable European Core+ de Blackstone para inversores institucionales.

BEPIF podrá invertir hasta el 10 % del valor patrimonial bruto de sus inversiones en deuda pública o privada vinculada a bienes raíces con el fin de generar ingresos, facilitar el despliegue de capital y servir como posible fuente de liquidez. El AIFM gestiona de forma activa BEPIF y el Fondo Principal, y no otorgan a los inversores ningún poder discrecional en cuanto a las inversiones realizadas por el BEPIF o el Fondo Principal. BEPIF puede emplear técnicas de gestión de activos tales como el recurso al apalancamiento o al endeudamiento con cualquier fin, incluso para financiar la totalidad o una parte del capital necesario para una inversión, o realizar operaciones de cobertura orientadas a mitigar los riesgos de posibles fluctuaciones de los tipos de cambio o de los tipos de interés.

Sostenibilidad

BEPIF promoverá ciertas características medioambientales y sociales de conformidad con el artículo 8 del Reglamento sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros (2019/2088) (el **«SFDR»**), y por consiguiente, BEPIF se clasificará como producto financiero conforme al artículo 8 a los efectos del SFDR. BEPIF no se compromete a realizar "inversiones sostenibles" en el sentido del artículo 2, apartado 17, del SFDR.

Inversores minoristas pretendidos

El producto está dirigido a inversores de elevado patrimonio neto, gestoras de fondos para clientes particulares, intermediarios financieros y otros inversores minoristas, sujetos a cualquier ley y regulación aplicable en su jurisdicción, que pueden evaluar las bondades y los riesgos que entrañan las inversiones de este tipo y/o que han sido asesorados por sus agentes financieros en relación con dicha inversión. El producto solo es adecuado para inversores: (i) que comprenden el riesgo potencial de pérdida del capital y admiten una posible liquidez reducida en las inversores subyacentes de BEPIF; (ii) que disponen de suficientes recursos para poder asumir pérdidas (que podrían alcanzar la totalidad del capital invertido) resultantes de esa inversión; (iii) para quienes la inversión en BEPIF forma parte de un programa de inversiones diversificado; y (iv) que comprenden plenamente los riesgos implícitos en ese programa de inversiones y están dispuestos a asumirlos.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador de riesgo

Riesgo más bajo **Riesgo más alto**



El indicador de riesgo presupone que usted mantendrá el producto durante 8 años. El riesgo real puede variar de forma significativa y es posible que recupere un importe inferior. Es posible que no pueda vender su producto con facilidad o que se vea obligado a vender a un precio que incida significativamente en el capital recuperado.

El indicador resumido de riesgo es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos. Muestra las probabilidades de que el producto pierda dinero debido a la evolución de los mercados o porque no podamos pagarle.

Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 4 en una escala de 7, en la que 4 significa riesgo medio.
Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como "media" y es posible que una mala coyuntura de mercado influya en nuestra capacidad para pagarle.

Tenga en cuenta el riesgo cambiario. BEPIF está denominado en euros (EUR). Puede que reciba pagos en una moneda diferente, por lo que su rentabilidad final dependerá del tipo de cambio que se aplique entre las dos monedas. Este riesgo no es tenido en cuenta por el indicador anteriormente mostrado.

Esta inversión entraña un alto grado de riesgo y solo debería realizarse si el inversor puede permitirse sufrir la pérdida total de su inversión. No hay garantía o certeza alguna de que vayan a alcanzarse los objetivos de inversión o la rentabilidad. Este producto no incluye protección alguna respecto de la rentabilidad futura del mercado, por lo que podría perder parte o la totalidad de su inversión. Si no podemos pagarle el importe adeudado, podría perder la totalidad de su inversión.

Escenarios de rentabilidad

La rentabilidad de este producto depende de la evolución futura del mercado, la cual es incierta y no puede predecirse con exactitud.

Los escenarios desfavorable, moderado y favorable que se muestran son ilustraciones basadas en la rentabilidad más baja, media y más alta del producto y de un sustituto adecuado, según proceda en los últimos 13 años. Los mercados podrían evolucionar de manera muy diferente en el futuro.

El escenario de tensión muestra lo que podría recuperarse en circunstancias de mercado extremas.

Periodo de mantenimiento recomendado:		8 años	
Ejemplo de inversión:		€10,000	
		En caso de salida después de 1 año	En caso de salida después de 8 años
Escenarios			
Mínimo	**No hay un rendimiento mínimo garantizado en caso de salida antes de 8 años. Podría perder parte o la totalidad de su inversión.**		
Tensión	**Lo que podría recibir tras deducir los costes**	**€7,600**	**€6,520**
	Rendimiento medio cada año	-24.0%	-5.2%
Desfavorable	**Lo que podría recibir tras deducir los costes**	**€7,600**	**€6,970**
	Rendimiento medio cada año	-24.0%	-4.4%
Moderado	**Lo que podría recibir tras deducir los costes**	**€10,640**	**€16,780**
	Rendimiento medio cada año	6.4%	6.7%
Favorable	**Lo que podría recibir tras deducir los costes**	**€11,990**	**€19,840**
	Rendimiento medio cada año	19.9%	8.9%

Con base en la rentabilidad a trece años del siguiente indicador: (A) para el periodo anterior al lanzamiento del BEPIF en octubre de 2021: (1) hasta julio de 2015: INREV índice europeo ODCE después de deducir comisiones y otros costes; y (2) julio de 2015 – septiembre de 2021: rentabilidad media ponderada (sobre un mensual) de (i) el 90% en el fondo inmobiliario europeo Core+ basado en BPPE y sus predecesoras cuentas gestionadas por separado ("SMA"). English) y (ii) un 10% en deuda europea según el ICE BofA Euro High Yield Index. Para (2), los honorarios de gestión y rendimiento que deben pagarse a la promotor del fondo reflejan los del BEPIF. El índice INREV europeo ODCE, BPPE y las cuentas SMA aplicables calculan un valor liquidativo trimestral y, al Para efectos de este documento, los rendimientos se han convertido a rendimientos mensuales, asumiendo que generan un rendimiento uniforme cada mes. durante el trimestre, y sin tener en cuenta la fluctuación de las divisas en algunas SMA con exposición distinta al euro al inicio de su vigencia; y (B) a A octubre de 2021, la rentabilidad real del BEPIF

No se pagarán comisiones de suscripción por la adquisición de acciones de BEPIF, aunque ciertos intermediarios financieros, entidades de seguros y otras instituciones pueden cobrar directamente a sus clientes una comisión de venta, comisión de colocación, comisión de suscripción o comisiones similares de hasta el 3,5 % del precio de suscripción. Tenga en cuenta que los escenarios de rentabilidad presentados en este documento no incluyen, en su caso, dichas comisiones iniciales. Puede haber otras comisiones que el intermediario financiero, entidad de seguros u otra institución cobre a sus clientes con respecto a una adquisición de acciones de BEPIF o servicios que preste a sus clientes en relación con la misma.

Las cifras indicadas incluyen todos los costes del producto en sí, pero es posible que no incluyan todos los costes que usted paga a su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que reciba.

Cuando los cálculos de rendimiento indiquen que el escenario de tensión es más favorable que el escenario desfavorable, el escenario de tensión se ajustará para que coincida con el escenario desfavorable.

De acuerdo con los requisitos normativos, las cifras de escenarios de rentabilidad presentadas en términos monetarios se redondean a los 10 EUR más cercanos (o moneda equivalente) y los indicadores de los escenarios de rentabilidad en porcentajes, a un decimal.

Para cada escenario descrito a continuación, consulte el valor de referencia correspondiente anterior:
(a) **Escenario desfavorable:** este tipo de escenario se produjo para una inversión entre el 03/2023 y el 02/2024 (sobre la base de una salida de la inversión en el año 1) y entre el 11/2022 y el 10/2025 (sobre la base de una salida de la inversión en el año 8);
(b) **Moderate Scenario:** this type of scenario occurred for an investment between 01/2020 to 12/2020 (based on exiting the investment at year 1) and between 02/2013 to 01/2021 (based on exiting the investment at year 8);
(c) **Escenario favorable:** este tipo de escenario se produjo para una inversión entre el 04/2021 y el 03/2022 (sobre la base de una salida de la inversión en el año 1) y entre el 07/2014 y el 06/2022 (sobre la base de una salida de la inversión en el año 8).

¿Qué pasa si Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. no puede pagar?

El inversor podría enfrentarse a una pérdida financiera (equivalente a todo o una parte del capital invertido) debido al impago del producto o del Fondo principal. Esta pérdida potencial no está cubierta por ningún plan de indemnización o de garantía para inversores.

¿Cuáles son los costes?

La persona que le asesore o le venda este producto puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y de cómo afectan a su inversión.

Costes a lo largo del tiempo

Los cuadros muestran los importes que se detraen de su inversión para cubrir diferentes tipos de gastos. Estos importes dependen del importe que invierta, del tiempo que mantenga el producto y de lo buenos que sean los resultados del producto. Los importes aquí indicados son ilustrativos y se basan en un ejemplo de un importe de inversión durante diferentes períodos de inversión posibles. Hemos partido de los siguientes supuestos:

- El primer año recuperaría el importe invertido (0 % de rentabilidad anual). En relación con los demás períodos de mantenimiento, hemos supuesto que el producto evoluciona tal como muestra el escenario moderado.
- Se invierten 10.000 EUR.

	En caso de salida después de 1 año	En caso de salida después de 8 años
Costes totales	€213	€3,082
Incidencia anual de los costes (*)	2.1%	2.1% cada año

*Esto ilustra cómo los costes reducen la rentabilidad a lo largo del tiempo. Por ejemplo, muestra que si sale al término del período de mantenimiento recomendado usado a título ilustrativo (8 años), se prevé que su rentabilidad media anual sea del 9.0 % antes de deducir los costes y del 6.7 % después de deducir los costes.

Costes totales: Las acciones reembolsadas que se mantengan menos de un año estarán sujetas a una deducción del 5% del valor liquidativo (calculado a partir de la Fecha de Reembolso correspondiente). Esto no tiene en cuenta esa posible deducción.

Composición de los costes

Costes únicos de entrada o salida		En caso de salida después de 1 año
Costes de entrada	No cobramos costes de entrada.	0 EUR
Costes de salida	No cobramos costes de salida.	0 EUR
Costes corrientes detraídos cada año		
Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento	1.3 % del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación basada en los costes reales del último año.	128 EUR
Costes de operación	0.2 % del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación de los costes en que incurrimos al comprar y vender las inversiones subyacentes del producto. El importe real variará en función de la cantidad que compremos y vendamos. No incluye los costes de transacción derivados de la adquisición de inversiones.	20 EUR
Costes accesorios detraídos en condiciones específicas		
Comisiones de rendimiento	0.6 % del valor de su inversión al año. La cobramos del producto si supera los criterios pertinentes definidos en los documentos constitutivos. El importe real variará en función del rendimiento de su inversión. La estimación de los costes agregados anterior incluye la media de los últimos 5 años.	65 EUR

Los intereses y otros costes relacionados con préstamos proporcionados por partes no vinculadas y cualquier préstamo relacionado con las inversiones no se incluyen en los costes recurrentes. El impacto neto del apalancamiento se refleja en los rendimientos antes de deducir el total de los costes extraordinarios, continuos e incidentales.

Costes de entrada: No se pagarán comisiones de suscripción por la adquisición de acciones de BEPIF, aunque ciertos intermediarios financieros, entidades de seguros y otras instituciones pueden cobrar directamente a sus clientes una comisión de venta, comisión de colocación, comisión de suscripción o comisiones similares de hasta el 3,5 % del precio de suscripción. Tenga en cuenta que los escenarios de rentabilidad presentados en este documento no incluyen, en su caso, dichas comisiones iniciales. Puede haber otras comisiones que el intermediario financiero, entidad de seguros u otra institución cobre a sus clientes con respecto a una adquisición de acciones de BEPIF o servicios que preste a sus clientes en relación con la misma.

Costes de salida: Las acciones reembolsadas que se mantengan menos de un año estarán sujetas a una deducción del 5% del valor liquidativo (calculado a partir de la Fecha de Reembolso correspondiente). Esto no tiene en cuenta esa posible deducción.

Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento: Algunos gastos de organización y de oferta fueron adelantados por el promotor del fondo hasta el primer aniversario de la fecha en que BEPIF o cualquier otro miembro del complejo de fondos aceptó por primera vez suscripciones, y se reembolsan proporcionalmente a partir de octubre de 2022. Además, el Gestor de Inversiones ha optado por aplicar de forma voluntaria un mecanismo de aplazamiento discrecional que limita determinados gastos del fondo y gastos de organización y oferta al 0,50 % (anualizado) del VL del complejo de fondos. Estos gastos y la comisión pagada por BEPIF a su AIFM se incluyen en «costes de funcionamiento».

¿Cuánto tiempo debo mantener la inversión, y puedo retirar dinero de manera anticipada?

Período de Mantenimiento Recomendado: Aunque no existe un período de mantenimiento recomendado para el producto, en este documento se ha establecido un periodo de ocho años para permitir que el producto sea comparable a otros. Las acciones de BEPIF solo son adecuadas como inversión a largo plazo y están destinadas a personas con recursos financieros suficientes que no tengan necesidad de liquidar la inversión a corto plazo. No esperamos que exista un mercado público para las acciones de BEPIF, por lo que le puede resultar difícil venderlas. Se prevé que los reembolsos se ofrezcan cada mes al valor liquidativo (VL) por acción cotizado en el último día natural del mes (individualmente, la **«Fecha del reembolso»**). Se aplicará una deducción del 5 % del VL para las acciones que mantengan menos de un año.

Las órdenes de reembolso deben emitirse antes de las 17.00 h (Hora de Europa Central) en el primer día hábil del mes en que corresponda la Fecha del reembolso Por lo general se estima que las liquidaciones de reembolsos de acciones se efectúen en el plazo de 60 días naturales desde la Fecha del reembolso. Blackstone Property Advisors L.P., la gestora de inversiones de BEPIF, podrá rechazar total o parcialmente las solicitudes de reembolso en circunstancias excepcionales, pero no de forma sistemática. Los reembolsos también están sujetos a límites en relación con las solicitudes de rembolso que superen determinados umbrales, así como a comisiones de reembolso. En circunstancias excepcionales, y no sistemáticamente, BEPIF podrá imponer excepciones al plan, así como modificarlo o suspenderlo. Los escenarios de rentabilidad no tienen en cuenta la deducción del 5 % antes descrita.

¿Cómo puedo reclamar?

Si tiene quejas sobre el producto o el comportamiento del fabricante, puede formular una reclamación por uno de los dos cauces siguientes, también puede enviarnos un e-mail a BEFMcompliance@blackstone.com. Escribirnos por correo a:
Blackstone Europe Fund Management S.à r.l., Atn: Responsable de reclamaciones, 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo
Cualquier reclamación relativa a la conducta de su asesor o distribuidor debe dirigirse a dicho asesor o distribuidor.

Otros datos de interés

La información contenida en este Documento de datos fundamentales se complementa con los estatutos y el folleto, que se pondrá a disposición de los inversores antes de la suscripción, según lo requiera la ley, ya sea directamente o a través de intermediarios financieros. Puede encontrar más información sobre BEPIF, incluida una copia del folleto, el último informe anual, cualquier informe semestral posterior, la última cotización de las acciones de BEPIF e información sobre el rendimiento de BEPIF (incluidos sus datos de rendimiento pasados y cálculos de escenarios de rentabilidad anteriores), según lo requiera la ley, de forma gratuita, en inglés, en https://www.bepif.com o enviando un correo electrónico a BEFMcompliance@blackstone.com. A la hora de decidir si debe invertir en BEPIF o no, los inversores potenciales deberán basarse en su propia evaluación sobre BEPIF, incluidas las bondades y los riesgos que entraña la inversión. Dichos inversores deberán leer detenidamente el Folleto y mantener una copia en su poder. No obstante, no deben interpretar el contenido del presente documento o del Folleto como un asesoramiento jurídico, contable, fiscal, financiero o relativo a inversiones o pensiones. Los inversores deben saber que la legislación tributaria aplicable a BEPIF podría afectar a la posición fiscal personal de las inversiones que mantiene en BEPIF.