Blackstone

5 FÉVRIER 2026

Document d'Informations Clés

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

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. (le « **GFIA** ») est tenu de préparer et publier le présent document en vertu du Règlement (UE) 1286/2014 du Parlement européen et du Conseil sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance (le « **Règlement** »). Le GFIA est tenu de suivre la méthode prescrite dans le Règlement, pour la préparation du document, mais également pour la détermination de l'indicateur de risque sommaire et le calcul des rendements selon les différents scénarios de performances. Le GFIA estime que la méthode prescrite dans le Règlement pour la préparation du présent document et, en particulier pour la préparation des scénarios de performances, est principalement prévue pour les produits d'investissement packagés de détail plutôt que pour des actions de ce type de fonds, et le GFIA estime que, pour ce produit en particulier, les résultats obtenus par cette méthodologie pourraient différer considérablement de ceux du fonds.

Produit

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

ISIN: LU2339810793

Initiateur du Produit
Blackstone Europe Fund Management S.à r.l.
+352 282647 1901
https://www.blackstone.com/european-overview/

Autorité compétente : Commission de Surveillance du Secteur Financier (« **CSSF** »). Le fonds BEPIF est agréé au Luxembourg par la CSSF. Le fonds BEPIF est déclaré à des fins de commercialisation au Luxembourg et dans d'autres pays membres de l'espace économique européen en vertu des Articles 31 et 32 de la Directive 2011/61/UE.

Dernière mise à jour : 5 février 2026

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

En quoi consiste ce produit ?

Type

Actions de BEPIF, un fonds d'investissement constitué selon les lois du Grand-Duché de Luxembourg sous la forme d'une société d'investissement à capital variable à compartiments multiples. BEPIF est composé de plusieurs compartiments ségrégués et est régi par la Partie II de la loi luxembourgeoise du 17 décembre 2010 relative aux organismes de placement collectif, telle que modifiée (la « **Loi de 2010** »).

La Classe I-D est une « Sous-classe de distribution ». Un investisseur ayant souscrit des actions d'une Sous-classe de distribution recevra en numéraire toute distribution qui sera payée par BEPIF eu égard aux actions en question.

BEPIF peut à tout moment être mis en liquidation par voie de résolution prise lors de l'assemblée générale des actionnaires, sous réserve des exigences de quorum et de majorité définies dans ses statuts. Les transactions de rachat devraient être offertes mensuellement à la valeur nette d'inventaire (« **VNI** ») par action telle que déterminée au dernier jour calendaire de chaque mois. Veuillez vous référer à la section « Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ? » ci-dessous. Le dépositaire du fonds BEPIF est CACEIS Bank, Luxembourg branch. Veuillez vous référer à la section « Autres informations pertinentes » ci-dessous pour obtenir d'autres informations pertinentes relatives au fonds BEPIF.

Durée

Le fonds BEPIF a été établi pour une durée illimitée. Il n'y a pas de période de détention recommandée. Veuillez vous référer à la section « Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ? » ci-dessous relative à la période de détention illustrative recommandée utilisée dans ce document.

Objectifs

En tant que fonds nourricier, BEPIF investira la totalité ou une partie substantielle de ses actifs dans un compartiment de Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP (le « **Fonds maître** »), lequel agira en qualité de fonds maître. Le Fonds maître est un fonds commun de placement luxembourgeois régi par la Partie II de la Loi de 2010.

L'objectif d'investissement du Fonds maître est de générer des rendements attractifs ajustés en fonction du risque sur un portefeuille diversifié direct et indirect d'investissements immobiliers et liés au secteur immobilier à moyen et long terme. Le fonds maître entend attribuer environ 90 % de l'actif brut de ses investissements principalement dans l'immobilier via des actifs immobiliers européens, fortement stabilisés et générateurs de revenus, soit par le biais de placements directs dans des propriétés soit par le biais de parts de Blackstone Property Partners Europe (Lux) SCSp, la branche luxembourgeoise de Blackstone Property Partners Europe (« **BPPE** »), le fonds européen Core+ à capital variable de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels.

BEPIF peut investir jusqu'à 10 % de la valeur de l'actif brut de ses investissements dans des dettes immobilières publiques et privées, afin de dégager un revenu, de faciliter le déploiement du capital ainsi qu'à titre de source de liquidité potentielle. Le fonds BEPIF et le Fonds-maître sont gérés de manière active par le GFIA et les investisseurs ne disposent d'aucune discrétion en matière de gestion à leur égard. Le fonds BEPIF peut utiliser des techniques de gestion d'actifs comme l'effet de levier ou l'endettement à toute fin, notamment pour financer une partie ou la totalité du capital nécessaire à l'investissement, ou souscrire des transactions de couverture de manière à limiter les risques de variations potentielles de change ou de taux d'intérêt.

Durabilité

La Société promouvra certaines caractéristiques environnementales et sociales conformément à l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le **« SFDR »**), et par conséquent, la Société a vocation à être classée comme un produit financier relevant de l'article 8 aux fins du SFDR. La Société ne s'engage pas à réaliser des « investissements durables » au sens de l'article 2 (17) du SFDR.

Investisseur de détail ciblé

Ce produit est destiné à des investisseurs fortunés (High-Net-Worth), des gestionnaires de fonds de clients privés, des intermédiaires financiers et d'autres investisseurs particuliers, sous réserve de toutes les lois ou règlementations applicables dans votre juridiction, capables d'évaluer les avantages et les risques de ce type de placement et/ou ayant été conseillés sur cet investissement par leurs intermédiaires financiers. Le produit ne convient qu'aux investisseurs qui : (i) comprennent qu'il existe un risque de perte de capital et que les investissements sous-jacents de BEPIF peuvent être assortis d'une liquidité limitée ; (ii) possèdent des ressources suffisantes pour pouvoir supporter toutes pertes (pouvant atteindre le montant total investi) susceptible de découler de ces investissements ; (iii) effectuent des placements dans BEPIF dans le cadre d'un programme d'investissement diversifié ; et (iv) sont pleinement conscients des risques impliqués par ce programme d'investissement et sont disposés à les assumer.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

Risque le plus faible **Risque le plus élevé**



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant huit années. Le risque réel peut varier de manière significative et il est possible que votre retour sur investissement soit inférieur. Il se peut que vous ne puissiez pas vendre facilement votre produit ou que vous soyez contraint de le vendre à un prix affectant sensiblement votre retour sur investissement.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyen.
Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Attention au risque de change. BEPIF est libellé en Euro (EUR). Les sommes qui vous seront versées pourront l'être dans une autre monnaie ; votre gain final dépendra donc du taux de change entre les deux monnaies. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur présenté ci-dessus.

Ce placement implique un degré de risque élevé et ne devrait être effectué que par des investisseurs capables d'assumer la perte totale du montant investi. 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.

Scénarios de performance

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec exactitude.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés sont des illustrations utilisant la pire, la moyenne et la meilleure performance du produit et d'un « et u nindicateur de substitution approprié, selon l e cas, au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée:		**8 ans**	
Exemple d'investissement:		**€10,000**	
		Si vous sortez après 1 an	**Si vous sortez après 8 ans**
Scénarios			
Minimum	**Il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 8 années . Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.**		
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**€7,660**	**€6,520**
	Rendement annuel moyen	-23.4%	-5.2%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**€7,660**	**€7,120**
	Rendement annuel moyen	-23.4%	-4.2%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**€10,710**	**€17,810**
	Rendement annuel moyen	7.1%	7.5%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**€12,080**	**€21,060**
	Rendement annuel moyen	20.8%	9.8%

Sur la base de la performance sur treize ans de : (A) pour la période précédant le lancement de BEPIF en octobre 2021 : (1) avant juillet 2015 : l'indice européen INREV Indice ODCE net de frais et autres coûts ; (2) Juillet 2015 – septembre 2021 : les rendements moyens pondérés (sur une base mensuelle) de (i) 90 % de des investissements dans le fonds immobilier européen Core+ basé sur BPPE et son prédécesseur sur des comptes à gestion séparée (« SMA ») et (ii) 10 % en titres de créance européens basés sur l'indice ICE BofA Euro High Yield. Pour (2), les commissions de gestion et de performance payables par le sponsor du fonds retiré ceux du fonds BEPIF. L'indice INREV European ODCE, le BPPE et les SMA applicables calculent une valeur liquidative trimestrielle et, Aux fins de préparation de ce document, les rendements ont été convertis en rendements mensuels, sur la base de l'hypothèse de sel sur laquelle la performance a été identique au cours de chaque mois du trimestre, et sans tenir compte des variations d'évolution au sein de certaines SMA non-n exposées à l'euro au premier temps après leur lancement ; et (B) depuis octobre 2021, la performance réelle du fonds BEPIF.

Aucune commission initiale n'est due à BEPIF lorsque vous achetez des actions de BEPIF, bien que certains intermédiaires financiers, entreprises d'assurance et autres institutions puissent facturer directement à leurs clients une commission de vente initiale, des frais de placement, des commissions de souscription ou des frais similaires pouvant aller jusqu'à 3,5 % du prix de souscription. Veuillez noter que les scénarios de performance présentés dans ce document n'incluent pas, le cas échéant, cette commission initiale. Il est possible qu'un intermédiaire financier, une entreprise d'assurance ou une institution facture à ses clients d'autres frais liés à l'achat des actions de BEPIF ou aux services qu'il fournit à ses clients à cet égard.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Lorsque les calculs de performance révèlent qu'un scénario de tensions est plus favorable que le scénario défavorable, le scénario de tensions sera ajusté pour correspondre au scénario défavorable.

Conformément aux obligations règlementaires, les montants des scénarios de performance exprimés en termes monétaires sont arrondis à la dizaine de euro (ou devise équivalente) la plus proche, et les indicateurs de performance exprimés en pourcentage sont arrondis à une décimale près.

Pour chacun·des scénarios décrits ci-après, veuillez vous référer au produit de·substitution·concerné ci-dessus :
(a) **Scénario défavorable :**: ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 03/2023 et 02/2024 (en supposant une sortie de l'investissement au cours de l'année 1) et entre 11/2022 et 10/2025 (en supposant une sortie de l'investissement au cours de l'année 8);
(b) **Scénario intermédiaire :** ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 01/2020 et 12/2020 (sur la base de la sortie de l'investissement à l'année 1) et entre 02/2013 et 01/2021 (sur la base de la sortie de l'investissement à l'année 8) ;
(c) **Scénario favorable :** ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 04/2021 et 03/2022 (sur la base de la sortie de l'investissement à l'année 1) et entre 07/2014 et 06/2022 (sur la base de la sortie de l'investissement à l'année 8).

Que se passe-t-il si Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

L'investisseur peut subir une perte financière (pouvant représenter une partie ou la totalité du montant investi) en cas de défaut du produit ou du Fonds maître. Cette perte potentielle n'est pas couverte par un régime de compensation des investisseurs ou de garantie.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Le cas échéant, cette personne vous transmettra les informations relatives à ces coûts et à la façon dont ils affectent votre investissement.

Coûts au fil du temps

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

- qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Pour l'autre période de détention, nous avons supposé que le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- que 10 000 EUR sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	€136	€2,023
Incidence des coûts annuels (*)	1.3%	1.3% chaque année

* Cela montre dans quelle mesure les coûts réduisent votre rendement au fil du temps. Par exemple, cela montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée illustrative de 8 ans, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8.9 % avant déduction des coûts et de 7.5 % après cette déduction.

Coûts totaux : La VNI des actions rachetées (calculée à la Date de Rachat concernée) détenues moins d'un an sera minorée de 5%. Ceci ne tient pas compte de cette retenue potentielle.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	Nous ne facturons pas de coût d'entrée.	0 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.5 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	51 EUR
Coûts de transaction	0.2 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. Exclut les coûts de transaction qui sont engagés dans le cadre d'acquisition d' investissements.	20 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	0.6 % de la valeur de votre investissement par an. Ceux-ci sont prélevés sur le produit lorsque les résultats dépassent les seuils définis dans les documents constitutifs. Le montant réel variera en fonction de la performance de votre investissement. Le coût d'estimation d'ensemble ci-dessus inclut la moyenne sur les cinq dernières années.	65 EUR

Les intérêts et autres coûts liés aux emprunts fournis par des parties non affiliées ainsi que tout emprunt lié à un investissement ne sont pas inclus dans les coûts récurrents. L'impact net de l'effet de levier est reflété dans les rendements avant la déduction du total des coûts ponctuels, permanents et accessoires.

Coûts d'entrées: Aucune commission initiale n'est due à BEPIF lorsque vous achetez des actions de BEPIF, bien que certains intermédiaires financiers, entreprises d'assurance et autres institutions puissent facturer directement à leurs clients une commission de vente initiale, des frais de placement, des commissions de souscription ou des frais similaires pouvant aller jusqu'à 3,5 % du prix de souscription. Veuillez noter que les scénarios de performance présentés dans ce document n'incluent pas, le cas échéant, cette commission initiale. Il est possible qu'un intermédiaire financier, une entreprise d'assurance ou une institution facture à ses clients d'autres frais liés à l'achat des actions de BEPIF ou aux services qu'il fournit à ses clients à cet égard.

Coûts de sortie : La VNI des actions rachetées (calculée à la Date de Rachat concernée) détenues moins d'un an sera minorée de 5%. Ceci ne tient pas compte de cette minoration éventuelle.

Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation: Certains frais de constitution et de commercialisation ont été avancés par le sponsor du fonds durant une période d'un an à compter de la date à laquelle BEPIF ou tout autre membre du groupement du fonds a accepté pour la première fois des souscriptions, et seront remboursés proportionnellement à partir d'octobre 2022. De plus, le Gestionnaire Délégué a choisi d'appliquer volontairement un mécanisme de report discrétionnaire en plafonnant certains frais du fonds ainsi que les frais de constitution et de commercialisation à 0,50 % (annualisé) de la valeur liquidative du groupement du fonds. Ces frais et la rémunération versée par BEPIF à son AIFM sont incluses dans les « coûts opérationnels ».

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : Il n'y a pas de période de détention recommandée pour ce produit. Néanmoins, afin de pouvoir le comparer avec d'autres fonds, une période de détention recommandée de 8 ans a été retenue dans ce document à titre d'exemple. La souscription d'actions dans BEPIF à long terme ne convient qu'aux personnes disposant de moyens financiers appropriés et n'ayant pas besoin de céder leur investissement dans un court délai à des fins de besoin de liquidité. Nous ne prévoyons pas qu'un marché public pour les actions du fonds BEPIF puisse être créé à l'avenir et la vente de vos actions dans ce fonds pourrait donc être difficile à effectuer. Les rachats devraient être offerts mensuellement aux investisseurs à la VNI par action telle que déterminée au dernier jour calendaire de chaque mois (chacune étant désignée comme la **« Date de rachat »**). La VNI des actions détenues pendant moins d'un an sera minorée de 5 %.

Les demandes de rachat doivent être déposées au plus tard à 17 h, heure d'Europe centrale, le premier jour ouvrable du mois où une Date de rachat a été fixée. Les règlements des rachats d'actions devraient généralement s'effectuer dans les 60 jours calendaires à compter de la Date de rachat. Les demandes de rachat peuvent être rejetées partiellement ou totalement par Blackstone Property Advisors L.P., le gestionnaire d'investissement du fonds BEPIF, dans des circonstances exceptionnelles et non de manière systématique. Les rachats sont également soumis à des limites en ce qui concerne les demandes de rachat dépassant certains seuils, ainsi qu'à des frais de rachat. Le fonds BEPIF peut, à titre exceptionnel et de manière non systématique, réaliser des exceptions, modifier, ou suspendre le programme. Les scénarios de performance ne prennent pas en compte l'application des 5 % de réduction décrite ci-dessus.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous avez une quelconque réclamation relative au produit ou à la conduite de la personne ayant conçu le produit, vous pouvez nous l'adresser en nous écrivant. Soit à BEFMcompliance@blackstone.com. Soit à l'adresse postale suivante :
Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. À l'attention de : Bureau des réclamations, 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg Grand Duché de Luxembourg
Toute réclamation concernant la conduite de votre conseiller ou distributeur doit leur être adressée directement.

Autres informations pertinentes

Les informations contenues dans ce document d'informations clés sont complétées par les statuts et le prospectus, qui seront mis à la disposition des investisseurs avant la souscription, comme l'exige la loi, soit directement, soit par le biais d'intermédiaires financiers. De plus amples informations sur BEPIF, y compris une copie du prospectus, le dernier rapport annuel, tout rapport semestriel ultérieur, le dernier prix des actions BEPIF et les informations sur la performance de BEPIF (notamment ses données de performance passées et les calculs de scénarios de performance précédents), comme l'exige la loi, sont disponibles sans frais, en anglais, sur www.bepif.com ou en envoyant un e-mail à BEFMcompliance@blackstone.com. Afin de décider ou non d'investir dans BEPIF, les investisseurs potentiels doivent s'appuyer sur leur propre analyse, et notamment sur les avantages et les risques que présente ce produit. Les investisseurs potentiels sont invités à lire le Prospectus avec attention et à le conserver. Les investisseurs potentiels ne sauraient, toutefois, interpréter le contenu du présent document ou le Prospectus comme un conseil juridique, comptable, commercial, d'investissement, fiscal ou lié à la retraite. Les investisseurs sont informés que la législation fiscale applicable à BEPIF peut avoir une incidence sur la situation fiscale de leurs placements personnels dans BEPIF.