

# Dokument med central investorerinformation

Blackstone European Property Income Fund SICAV, klasse AA-EUR ("BEPIF")

## Formål

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Det er ikke markedsføringsmateriale. Informationen er lovpligtig og har til formål at gøre det lettere for dig at forstå dette produkts karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. ("AIFM") er forpligtet til at udarbejde og offentliggøre dette dokument ifølge Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1286/2014 om centrale informationsdokumenter for pakkeprodukter til detailhandel og forsikringsbaserede investeringsprodukter ("**forordningen**"). AIFM skal følge den i forordningen foreskrevne metode ved udarbejdelsen af dokumentet, herunder ved fastlæggelsen af den sammenfattende risikoinikator og beregningen af resultatscenerierne. AIFM mener, at den metode, der er foreskrevet i forordningen for udarbejdelsen af oplysningerne i dette dokument og navnlig resultatscenerierne, primært er udformet med henblik på pakkeprodukter for detailinvesteringer og ikke til andele i denne type fond, og at den i forbindelse med dette særlige produkt giver resultater, som efter AIFM's opfattelse kan afvige væsentligt fra fondens resultater.

## Produkt

Blackstone European Property Income Fund SICAV, klasse AA-EUR ("BEPIF")

### Producent af produktet

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l.

+352 282647 1901

<https://www.blackstone.com/european-overview/>

ISIN: LU2339811098

**Kompetent myndighed:** Commission de Surveillance du Secteur Financier

Senest ajourført den: 29. juni 2022

**Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.**

## Hvad dette produkt drejer sig om

### Type

Aktier i BEPIF, en åben, blandet fond, der er organiseret som et luxembourgsk investeringselskab med flere afdelinger med variabel kapital (*société d'investissement à capital variable*). BEPIF har en paraplystruktur bestående af en eller flere afgrænsede delfonde, der er omfattet af del II af den luxembourgiske lov af 17. december 2010 om institutter til kollektiv investering ("**2010 loven**").

Klasse AA er en "udlodningsunderafdeling". En investor, der tegner aktier i en akkumulerende aktiekasse, vil i stedet for at modtage kontante udlodninger fra BEPIF for de pågældende aktier få beløbene geninvesteret i klassen.

BEPIF er etableret på ubestemt tid. BEPIF kan til enhver tid opløses ved en beslutning truffet af generalforsamlingen med forbehold for beslutningsdygtighed og flertal som fastlagt i BEPIF's vedtægter.

### Mål

BEPIF investerer som feederfond alle eller i det væsentlige alle sine aktiver i en afdeling af Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP ("**masterfond**") som masterfonden. Masterfonden er en luxembourgsk investeringsfond (fonds commun de placement), der er omfattet af 2010-lovens del II.

Masterfondens investeringsformål er at generere attraktive risikosterede afkast på en diversificeret direkte og indirekte portefølje af fast ejendom og ejendomsrelaterede investeringer på mellemlang til lang sigt. Masterfonden vil tilstræbe en allokering på cirka 90% af bruttoaktivværdien af sine investeringer i primært stort set stabiliserede, indtægtsskabende europæiske ejendomme enten gennem direkte investeringer i ejendomme eller i andele i Blackstone Property Partners Europe (Lux) SCSp ("**BPPE Lux**"), den luxembourgiske afdeling af Blackstone Property Partners Europe ("**BPPE**"), der er Blackstones flagskibsfond for europæiske Core+ ejendomme for institutionelle investorer. BEPIF kan investere op til 10% af bruttoaktivværdien af sine investeringer i offentlige og private ejendomsrelaterede gældspapirer for at tilvejebringe indkomst, lette kapitaludvikling og som en mulig kilde til likviditet. Produktet omfatter ikke kapitalbeskyttelse.

### Tilslaget detailinvestor

Produktet er rettet mod investorer med høj nettoværdi, forvaltere af privatkunders formuer, finansielle mæglere og andre detailinvestorer, idet dette er underlagt gældende lovgivning og forordninger i dit retsområde, hvor disse parter er i stand til at vurdere fordelene og risiciene ved en sådan investering, og/eller hvor parterne har modtaget rådgivning fra deres finansielle mæglere om en sådan investering. Produktet er kun egnet for investorer: i) som forstår den potentielle risiko for kapitaltab, og at der kan være begrænset likviditet i BEPIF's underliggende investeringer ii) som har tilstrækkelige ressourcer til at kunne bære tab (som kan svare til hele det investerede beløb), som kan være resultatet af en sådan investering, iii) for hvem en investering i BEPIF er en del af et diversificeret investeringsprogram, og iv) som fuldt ud forstår og er villige til at påtage sig de risici, der er forbundet med et sådant investeringsprogram.

### Holdeperiode

Der er ingen anbefalet holdeperiode, men for at gøre produktet sammenligneligt med andre er der i dette dokument valgt en periode på otte år.

## Hvad er risikoen, og hvad kan jeg få tilbage?

### Risikoindikator

Lavere risiko



Højere risiko

Risikoindikatoren forudsætter, at du holder produktet i ét år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, og du vil kunne få mindre tilbage. Det bliver måske ikke let at sælge dit produkt, eller du bliver måske nødt til at sælge til en pris, der i betydelig grad påvirker, hvor meget du får tilbage.

Den summariske risikoindikator er en vejledning om risikoniveauet for dette produkt sammenlignet med andre produkter. Den viser, hvor sandsynligt det er, at du vil tabe penge på produktet på grund af bevægelser på markederne, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 3 ud af 7, hvilket er en middellav risikoklasse. Dette er en vurdering af de mulige tab som følge af fremtidige resultater på et middel-lavt niveau, og dårlige markedsforhold kan påvirke vores muligheder for at betale dig. **Vær opmærksom på valutarisikoen.** BEPIF er denomineret i Euro (€). Du kan modtage betalinger i en anden valuta, så det endelige afkast, du får, afhænger af vekselkursen mellem de to valutaer. Denne risiko er der ikke taget hensyn til i ovenstående indikator. Denne investering er forbundet med en høj grad af risiko og bør kun foretages, hvis en investor har råd til at miste hele sin investering. Der er ingen garantier eller forsikringer med hensyn til opfyldelse af investeringsmål eller resultater. Produktet indeholder ikke nogen beskyttelse mod fremtidige markedsresultater, så du vil kunne miste noget af eller hele din investering. Hvis vi ikke er i stand til at betale dig, hvad der skyldes, kan du miste noget af eller hele din investering.

### Resultatscenarier<sup>(1)</sup>

| Investering: 10.000 €  |   |             |             |             |
|------------------------|---|-------------|-------------|-------------|
| Scenarie               |   | efter 1 år  | efter 4 år  | efter 8 år  |
| Stressscenarie         | Hvad du vil kunne få tilbage efter omkostninger | 9.255,16 €  | 9.196,72 €  | 8.868,22 €  |
|                        | Gennemsnitligt afkast hvert år                  | -7,45 %     | -2,07 %     | -1,49 %     |
| Ufordelagtigt scenarie | Hvad du vil kunne få tilbage efter omkostninger | 10.693,06 € | 13.734,33 € | 19.456,78 € |
|                        | Gennemsnitligt afkast hvert år                  | 6,93 %      | 8,26 %      | 8,68 %      |
| Moderat scenarie       | Hvad du vil kunne få tilbage efter omkostninger | 10.962,97 € | 14.483,72 € | 20.996,61 € |
|                        | Gennemsnitligt afkast hvert år                  | 9,63 %      | 9,70 %      | 9,72 %      |
| Fordelagtigt scenarie  | Hvad du vil kunne få tilbage efter omkostninger | 11.272,81 € | 15.319,01 € | 22.725,10 € |
|                        | Gennemsnitligt afkast hvert år                  | 12,73 %     | 11,25 %     | 10,81 %     |

Denne tabel viser de penge, du vil kunne få tilbage i løbet af de næste 8 år under forskellige scenarier, forudsat at du investerer 10.000 €. De viste scenarier illustrerer, hvilke resultater din investering vil kunne give. Du kan sammenligne dem med scenarierne for andre produkter. Hvad du får, vil variere, afhængigt af hvordan markedet udvikler sig, og hvor længe du holder investeringen/produktet. Stressscenariet viser, hvad du måtte få tilbage under ekstreme markedsforhold, og det tager ikke hensyn til, at vi ikke kan betale dig. Det er ikke let at indløse dette produkt. Det betyder, at det er vanskeligt at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du indløser inden udløbet af holdeperioden. Du vil enten ikke være i stand til at indløse før tid, eller du vil skulle betale høje omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det. De viste tal omfatter alle omkostningerne ved selve produktet, men indeholder muligvis ikke alle de omkostninger, du betaler til din rådgiver eller distributør. Tallene tager ikke hensyn til din personlige skattemæssige situation, hvilket også vil kunne påvirke, hvor meget du får tilbage.

### Hvad sker der, hvis Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Investor kan blive udsat for et økonomisk tab (svarende til nogle af eller alle investorens investeringer) som følge af misligholdelse med hensyn til produktet eller masterfonden. Et sådant muligt tab er ikke dækket af nogen ordning for investorkompensation eller garanti.

### Hvilke omkostninger er der?

Udbyttenedsættelsen viser, hvilken indvirkning de samlede omkostninger, du betaler, vil have på det investeringsafkast, du kan få. I de samlede omkostninger er der taget hensyn til engangsomkostninger, løbende omkostninger og ekstraomkostninger. De beløb, der er vist her, er de samlede omkostninger for selve produktet for tre forskellige holdeperioder. Det antages, at du investerer 10.000 €. Tallene er skøn og kan ændre sig i fremtiden.

(1) På grundlag af de femårige resultater i følgende eksempel: (A) I perioden forud for BEPIF's lancering i oktober 2021: Det vægtede gennemsnitlige (på månedsbasis) afkast af (i) 90% i European Core+ ejendomsfond baseret på BPPE og dennes forgængeres separat forvaltede konti ("SMA'er") og (ii) 10% i europæiske obligationer baseret på ICE BofA Euro High Yield Index. BPPE og de relevante SMA'er beregner en kvartalsvis indre værdi, og med henblik på dette dokument er afkastet blevet omregnet til månedlige afkast, idet der antages et ensartet resultat for hver måned i kvartalet, og der tages ikke højde for valutakursudsving i nogle SMA'er med eksponering mod andre valutaer end euro tidligt i disse SMA'ers levetid. De forvaltningsgebyrer og resultatbetingede honorarer, der skal betales til fondssponsoren, afspejler BEPIF's gebyrer samt (B) fra oktober 2021 BEPIF's faktiske resultater.

## Omkostninger over tid

Den, der sælger dig eller rådgiver dig om produktet, kan afkræve dig andre omkostninger. Hvis det er tilfældet, vil denne person give dig oplysninger om disse omkostninger og vise dig den indvirkning, som alle omkostningerne vil have på din investering over tid.

| Investering: 10.000 €              | Scenarie, hvis du indløser efter: |            |             |
|------------------------------------|-----------------------------------|------------|-------------|
|                                    | efter 1 år                        | efter 4 år | efter 8 år  |
| Samlede omkostninger               | 763,12 €                          | 4.473,75 € | 14.974,15 € |
| Indvirkning på afkast (RIY) pr. år | 6,51%                             | 6,51%      | 6,51%       |

## Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser:

- de forskellige omkostningstypers indvirkning hvert år på det investeringsafkast, du kan få ved udgangen af den anbefalede holdeperiode, og
- betydningen af de forskellige omkostningskategorier.

| Denne tabel viser virkningen på afkastet pr. år <sup>1</sup> |  |        |   |
|--|--|--------|---|
| Engangs-omkostninger   | Indtrædelsesomkostninger <sup>2</sup>                  | 0,00 % | Indvirkningen af de omkostninger, du betaler, når du indtræder i din investering  |
|  | Udtrædelsesomkostninger                                | 0,00 % | Virkningen af de omkostninger, du betaler, når du udtræder af din investering, når den forfalder  |
| Løbende omkostninger   | Omkostninger i forbindelse med porteføljetransaktioner | 2,89 % | Virkningen af omkostningerne ved køb og salg af underliggende instrumenter for produktet  |
|  | Andre løbende omkostninger <sup>3</sup>                | 2,48 % | Virkningen af de omkostninger, vi opkræver hvert år for at administrere dine investeringer  |
| Mindre omkostninger  | Resultatgebyrer  | 1,14 % | Virkningen af resultatgebyret. Vi tager disse fra produktet, hvis det overgår de relevante kriterier, som er fastlagt i de enkelte dokumenter |
|  | Carried interests                                      | 0,00 % | Virkningen af carried interests   |

<sup>1</sup> Renter og øvrige omkostninger i forbindelse med låntagning fra ikke-tilknyttede parter samt investeringsrelateret låntagning indgår ikke i de gentagne omkostninger. Gearing's nettovirkning afspejles i afkastene forud for fradrag af de samlede engangs-, løbende og ekstraomkostninger.

<sup>2</sup> Der skal ikke betales tegningsgebyrer til BEPIF, når du køber aktier i BEPIF, selvom nogle finansielle mæglere på forhånd kan opkræve deres kunder et salgsprovenu på op til 3,5%. Bemærk: De resultatscenarier, der er beskrevet i dette dokument, omfatter ikke det eventuelle salgsprovenu, der opkræves på forhånd.

<sup>3</sup> Visse organisatoriske og udbudsomkostninger blev betalt på forskud af fondssponsoren frem til første årsdag for den dato, hvor BEPIF først accepterede tegninger, og disse omkostninger bliver tilbagebetalt proportionelt fra oktober 2022, som dette er beskrevet yderligere i BEPIF's prospekt. De omkostninger og det honorar, der er betalt af BEPIF til dets AIFM omfattes af "Andre løbende omkostninger".

## Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs?

Der er ingen anbefalet holdeperiode for produktet. Aktier i BEPIF er kun egnede som langsigtet investering for personer med tilstrækkelige finansielle midler, som ikke har behov for likviditet fra deres investering på kort sigt. Vi forventer ikke, at der vil være et offentligt marked for vores aktier, og det kan derfor være vanskeligt for dig at sælge dine aktier. Indløsning forventes at blive tilbudt hver måned til indre værdi pr. aktie på den sidste kalenderdag i måneden (hver især en "indløsningsdato"). Aktier, der holdes i mindre end et år, vil få fratrukket 5% af indre værdi.

Anmodninger om indløsning skal fremsættes senest kl. 17.00 centraleuropæisk tid den første bankdag i den måned, i hvilken indløsningsdatoen falder. Afvikling af aktieindløsning forventes generelt at finde sted inden for 60 kalenderdage efter indløsningsdatoen. Blackstone Property Advisors L.P., BEPIF's investeringsforvalter, kan afvise anmodninger om indløsning helt eller delvist under ekstraordinære omstændigheder og ikke systemisk. Indløsninger er også underlagt begrænsninger i forbindelse med indløsningsanmodninger, der overstiger visse tærskler, samt indløsningsgebyrer. Under særlige omstændigheder og ikke systemisk kan BEPIF gøre undtagelser fra, ændre eller suspendere planen. I resultatscenarierne er der ikke taget højde for det ovenfor beskrevne fradrag på 5%.

## Hvordan kan jeg klage?

Hvis du ønsker at klage over produktet eller adfærden hos producenten, kan du indgive din klage på tre måder:

Du kan sende en e-mail til os på [BFFMcompliance@blackstone.com](mailto:BFFMcompliance@blackstone.com)

Eller du kan skrive til os på:

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l., Att: Complaints Officer  
2-4, rue Eugène Ruppert  
L-2453 Luxembourg, Storchertugdømmet Luxembourg

Klager over din distributionsagents adfærd skal rettes til den pågældende distributionsagent.

## Anden relevant information

Yderligere oplysninger om BEPIF kan fås i BEPIF's prospekt. BEPIF's prospekt er gratis og skrevet på engelsk. Det kan fås sammen med andre oplysninger ved at sende en e-mail til [BFFMcompliance@blackstone.com](mailto:BFFMcompliance@blackstone.com). Investorer bør være opmærksomme på, at den skattelovgivning, der gælder for BEPIF, kan have betydning for deres personlige skattemæssige position i forbindelse med deres investeringer i BEPIF.

Når potentielle investorer skal beslutte, om de vil investere i BEPIF, skal de selv undersøge BEPIF, herunder de fordele og risici, der er forbundet hermed. Interesserede investorer bør læse og opbevare prospektet omhyggeligt. Interesserede investorer må dog ikke opfatte indholdet af dette dokument eller prospektet som juridisk, regnskabsmæssig, forretningsmæssig, investeringsmæssig, pensionsmæssig eller skattemæssig rådgivning.