

# Document d'informations clés

## Blackstone European Property Income Fund SICAV, Classe AA-EUR (« BEPIF »)

### Objet

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

Blackstone European Property Income Fund SICAV, Classe AA-EUR (« **BEPIF** »)

#### Initiateur du Produit

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l.  
+352 282647 1901

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

ISIN Code: LU2339811098

Autorité compétente: Commission de Surveillance du Secteur Financier

Dernière mise à jour le: 29 juin 2022

**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 AA est une « Sous-classe de capitalisation ». Un investisseur ayant souscrit des actions d'une Sous-classe de capitalisation ne recevra pas de distributions de numéraire de la part de BEPIF au titre des actions en question, car celles-ci seront réinvesties dans ladite classe.

BEPIF a été établi pour une durée illimitée. 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.

#### 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 la valeur 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 (« **BPPE Lux** »), la branche luxembourgeoise de Blackstone Property Partners Europe (« **BPPE** »), le fonds immobilier de référence European Core+ 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. Ce produit ne comprend pas de protection du capital.

#### Investisseurs de détail ciblés

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 et réglementations applicables dans chaque 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.

#### Période de détention

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 huit ans a été retenue dans ce document.

## 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 1 an. 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 de risque sommaire 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 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et 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 (€). 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 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 une partie ou l'intégralité de votre investissement.

### Scénarios de performance<sup>(1)</sup>

Investissement : 10 000 €		1 an	4 ans	8 ans
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 255,16 €	9 196,72 €	8 868,22 €
	Rendement annuel moyen	-7,45 %	-2,07 %	-1,49 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 693,06 €	13 734,33 €	19 456,78 €
	Rendement annuel moyen	6,93 %	8,26 %	8,68 %
Scénario neutre	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 962,97 €	14 483,72 €	20 996,61 €
	Rendement annuel moyen	9,63 %	9,70 %	9,72 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	11 272,81 €	15 319,01 €	22 725,10 €
	Rendement annuel moyen	12,73 %	11,25 %	10,81 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, selon différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement/le produit. Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la fin de cette période de détention. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas. 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 influencer sur les montants que vous recevrez.

### 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 ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

(1) Basé sur la performance (mensuelle) moyenne pondérée sur 5 ans (A) pour la période précédant le lancement de BEPIF en octobre 2021: rendements de (i) 90 % dans le fonds immobilier de référence European Core+ basé sur BPPE et ses comptes prédécesseurs gérés séparément (separately managed accounts, « SMA ») et (ii) 10 % dans des titres de créance européens basés sur l'indice ICE BofA Euro High Yield Index. BPPE et les SMA applicables calculent une VNI trimestrielle et, aux fins de la préparation de ce document, les rendements ont été convertis en rendements mensuels, en partant de l'hypothèse selon laquelle la performance était identique au cours de chacun des mois du trimestre, et sans comptabiliser les variations du taux de change au sein de certains SMA non exposés à l'euro dans les premiers temps après leur lancement. Les commissions de gestion et liées aux résultats exigibles par le sponsor du fonds reflètent celles de BEPIF et (B) à partir d'octobre 2021, la performance réelle de BEPIF.

## Coûts au fil du temps

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. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Scénario si vous sortez du produit après :			
Investissement : 10 000 €	1 an	4 ans	8 ans
Coûts totaux	763,12 €	4 473,75 €	14 974,15 €
Incidence sur le rendement (RIY) par an	6,51 %	6,51 %	6,51 %

## Composition des coûts

Le tableau ci-dessous montre :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ; et
- la signification des différentes catégories de coûts.

Le tableau montre l'incidence sur le rendement par an<sup>1</sup>

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée <sup>2</sup>	0,00 %	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement
	Coûts de sortie	0,00 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	2,89 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit
	Autres coûts récurrents <sup>3</sup>	2,48 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	1,14 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons celles-ci sur le produit lorsque les résultats dépassent les seuils définis dans les documents constitutifs
	Commissions d'intéressement	0,00 %	L'incidence des commissions d'intéressement

<sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> Aucun frais de souscription n'est dû à BEPIF lorsque vous achetez des actions de BEPIF, bien que certains intermédiaires financiers puissent facturer directement à leurs clients une commission de vente initiale pouvant aller jusqu'à 3,5 %. Veuillez noter que les scénarios de performance présentés dans ce document n'incluent pas, le cas échéant, cette commission de vente initiale. <sup>3</sup> Certains frais d'organisation et de promotion ont été avancés par le promoteur du fonds jusqu'au premier anniversaire de la date à laquelle BEPIF a accepté pour la première fois des souscriptions et seront remboursés au prorata à partir d'octobre 2022, comme expliqué plus en détail dans le prospectus de BEPIF. Ces dépenses et la commission versée par BEPIF à son GFIA sont incluses dans la rubrique "Autres coûts récurrents".

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

Ce produit n'a pas de période de détention recommandée. 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 puisse être créé à l'avenir, et la vente de vos actions pourrait donc être difficile à réaliser. 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 de manière non-systématique. Les rachats sont également soumis à des contrôles en cas de demandes de rachat dépassant certains seuils, et à des commissions de rachat. Dans des circonstances exceptionnelles, et de manière non-systématique, BEPIF peut faire des exceptions au programme, modifier ou suspendre ce dernier. 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](mailto: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 agent de distribution doit lui être adressée directement.

## Autres informations pertinentes

De plus amples informations concernant BEPIF figurent dans son Prospectus. Le Prospectus de BEPIF est disponible sans frais et est rédigé en anglais. Ce document, ainsi que d'autres informations supplémentaires peuvent être obtenus, sur demande à l'adresse suivante : [BEFMcompliance@blackstone.com](mailto:BEFMcompliance@blackstone.com). 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.

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.