

Avaintietoesite

Blackstone European Property Income Fund SICAV, IA-EUR-osuuslaji ("BEPIF")

Tarkoitus

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot tästä sijoitustuotteesta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi tuotteen luonteen, riskit, kulut, mahdolliset voitot sekä tappiot ja voisi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. (josta jäljempänä käytetään vaihtoehtoisen sijoitusrahaston lyhennettä "**AIFM**") on laatinut ja julkaissut tämän asiakirjan, jota vaatii Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 1286/2014 vähittäismarkkinoille tarkoitettuja paketoituja ja vakuutusmuotoisia sijoitustuotteita (PRIIP-tuotteita) koskevista avaintietoasiakirjoista ("**asetus**"). AIFM:n edellytetään laativan asiakirjan asetuksen määrittelemällä menetelmällä, mukaan lukien yleisen riski-indikaattorin määrittäminen ja tuottonäkymien laskenta. AIFM uskoo, että asetuksessa tämän asiakirjan tietojen – ja etenkin tuottonäkymien – laatimiseen säädetty menetelmä on ensisijaisesti suunniteltu vähittäismarkkinoille tarkoitettuja paketoituja sijoitustuotteita, eikä niinkään tämännäköisen rahaston osuuksia varten, ja antaa tämän nimenomaisen tuotteen tapauksessa tuloksia, jotka AIFM:n näkemyksen mukaan voivat poiketa merkittävästi rahaston tuloksista.

Tuote

Blackstone European Property Income Fund SICAV, IA-EUR-osuuslaji ("**BEPIF**")

Tuotteen kehittäjä

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l.

+352 282647 1901

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

ISIN: LU2339810876

Toimivaltainen viranomainen: Commission de Surveillance du Secteur Financier

Päivitetty viimeksi: 29. kesäkuu 2022

Olet ostamassa monimutkaista tuotetta, jota voi olla vaikea ymmärtää.

Millainen tuote tämä on?

Tyyppi

Osuudet avoimessa BEPIF-sekarahastossa (commingled fund), joka on alarahastoista koostuva luxemburgilainen vaihtelevapääomainen sijoitusyhtiö (société d'investissement à capital variable). BEPIF-rahastolla on sateenvarjorakenne, joka koostuu yhdestä tai useammasta 17. joulukuuta 2010 annetun Luxemburgin yhteissijoitusyhtiöä koskevan lain (sellaisena kuin se on viimeksi muutettuna) ("**vuoden 2010 laki**") osan II mukaisesta varoiltaan erillisestä alarahastosta.

IA-osuuslaji on "kasvualaosuuslaji". Kasvualaosuuslajin osuuksiin sijoittavalle sijoittajalle BEPIF ei maksa osuuksiin liittyvää mahdollista tuotonjakoa käteisenä, vaan tällainen tuotto sijoitetaan takaisin osuuslajiin.

BEPIF on perustettu ilman määriteltyä toimiaikaa (toistaiseksi). BEPIF voidaan koska tahansa purkaa osuudenomistajien yhtiökokouksen päätöksellä edellyttäen, että BEPIF-rahaston yhtiöjärjestyksessä kuvatut vaatimukset äänivaltaisuudesta ja äänenemmistöstä täyttyvät.

Tavoitteet

BEPIF sijoittaa syöttörahastona kaikki tai lähes kaikki varansa Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP -rahaston ("**päärahasto**") alarahastoon. Päärahasto on luxemburgilainen sijoitusrahasto (fonds commun de placement), joka toimii vuoden 2010 lain osan II sääntelemänä.

Päärahaston sijoitustavoite on tuottaa keskipitkällä-pitkällä aikavälillä houkuttelevaa riskisopeutettua tuottoa hajautetulla salkulla, joka koostuu suorista ja epäsuorista kiinteistö- ja kiinteistöihin liittyvistä sijoituksista. Päärahaston tavoite on kohdentaa noin 90 % sijoitusten bruttovarallisuusarvosta ensisijaisesti merkittävän vakiintuneisiin, sijoitustulota tuottaviin eurooppalaisiin kiinteistöihin joko suorilla kiinteistösijoituksilla tai tekemällä sijoituksia Blackstone Property Partners Europe (Lux) SCSp -yhtiöön ("**BPPE Lux**"), joka on Blackstonen institutionaalisten asiakkaiden European Core+ -kiinteistösijoitusten lippulaivarahaston, Blackstone Property Partners Europe -yhtiön ("**BPPE**") Luxemburgin haaraliike. BEPIF voi sijoittaa korkeintaan 10 % sijoitustensa bruttoarvosta julkishallinnon ja yksityisten yritysten kiinteistöihin liittyviin velkasitoumuksiin tarkoituksena saada sijoitustulota, helpottaa pääoman hyödyntämistä sekä mahdollisena likviditeetin lähteenä. Tähän tuotteeseen ei liity minkäänlaista pääomaturvaa.

Yksityissijoittajat, joille tuote on tarkoitettu

Tuote on tarkoitettu sijoittajan oman lainkäyttöalueen lakien ja asetusten puitteissa varakkaille yksityissijoittajille, yksityisasiakkaiden rahastonhoitajille, rahoitusvälittäjille ja muille yksityissijoittajille, joilla on riittävä tietämys ja kokemus, jotta he pystyvät arvioimaan tällaisen sijoituksen edut ja riskit, ja/tai jotka ovat saaneet rahoitusvälittäjältään tällaista sijoitusta koskevaa sijoitusneuvontaa. Tuote soveltuu ainoastaan sijoittajille: (i) jotka ymmärtävät pääomatappioiden mahdollisen riskin ja sen, että BEPIF:n kohdesijoitukset voivat olla melko epälikvidejä; (ii) joilla on taloudellinen kyky kantaa tällaisesta sijoituksesta mahdollisesti syntyvät tappiot (jotka voivat muodostua koko sijoitetun summan suuruisiksi); (iii) joilla on hajautettu sijoitussuunnitelma, josta BEPIF muodostaa yhden osan; ja (iv) jotka ymmärtävät täysin ja haluavat ottaa tällaiseen sijoitussuunnitelmaan liittyvät riskit.

Sijoitusajaksi

Tuotteella ei ole suositeltavaa sijoitusajaa, mutta toisiin tuotteisiin vertailun mahdollistamiseksi tässä asiakirjassa käytetään kahdeksan vuoden sijoitusajaa.

Mitä riskejä tuotteeseen liittyy, ja millaista tuottoa voin saada?

Riskimittari

Pienempi riski

Suurempi riski



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotteen yhden vuoden ajan. Todellinen riski voi vaihdella huomattavasti, ja sijoittaja saattaa saada vähemmän rahaa takaisin. Sijoittaja ei välttämättä pysty myymään tuotetta helposti tai saattaa joutua myymään sen hintaan, joka pienentää merkittävästi hänen takaisin saamaansa summaa.

Yleinen riski-indikaattori antaa kuvan siitä, kuinka tämän tuotteen riskitaso suhteutuu muiden tuotteiden riskitasoon. Se osoittaa, kuinka todennäköisesti tuotteella häviää rahaa markkinaliikkeiden vuoksi tai koska me emme pysty maksamaan. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 3, joka on keskimatala riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan keskimatalalle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet saattavat vaikuttaa kehittäjän kykyyn maksaa sijoittajalle. **Sijoittajan on tiedostettava valuuttariski.** BEPIF-rahaston laskentavaluutta on euro (€). Sijoittajalle saatetaan maksaa eri valuutassa, joten saatu lopullinen tuotto riippuu näiden kahden valuutan välisestä vaihtokurssista. Tätä riskiä yllä esitetty riski-indikaattori ei ota huomioon. Tämä sijoitus on korkeariskinen, ja siihen ei pidä ryhtyä, ellei sijoittajalla ole varaa menettää koko sijoitustaan. Sijoitustavoitteen tai tuottojen saavuttamista ei voida taata. Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa. Jos sijoittajalle ei voida maksaa hänen saamisiaan, sijoittaja saattaa menettää sijoituksensa osittain tai kokonaan.

Tuottonäkymät⁽¹⁾

Sijoitus: 10 000 €				
Näkymä		1 vuosi	4 vuotta	8 vuotta
Stressinäkymä	Arvio sijoittajalle kustannusten jälkeen maksettavasta summasta	9 255,16 €	9 196,57 €	8 867,98 €
	Kunkin vuoden keskimääräinen tuotto	-7,45 %	-2,07 %	-1,49 %
Epäsuotuisa näkymä	Arvio sijoittajalle kustannusten jälkeen maksettavasta summasta	10 773,12 €	14 149,96 €	20 652,01 €
	Kunkin vuoden keskimääräinen tuotto	7,73 %	9,07 %	9,49 %
Kohtuullinen näkymä	Arvio sijoittajalle kustannusten jälkeen maksettavasta summasta	11 044,90 €	14 921,75 €	22 285,90 €
	Kunkin vuoden keskimääräinen tuotto	10,45 %	10,52 %	10,54 %
Suotuisa näkymä	Arvio sijoittajalle kustannusten jälkeen maksettavasta summasta	11 357,05 €	15 782,18 €	24 120,21 €
	Kunkin vuoden keskimääräinen tuotto	13,57 %	12,08 %	11,63 %

Taulukko esittää arvion siitä, kuinka paljon rahaa sijoittaja saa takaisin seuraavien 8 vuoden aikana erilaisissa näkymissä olettaen, että hän sijoittaa 10 000 euroa. Näkymillä havainnollistetaan sitä, kuinka sijoituksesi saattaisi kehittyä. Voit verrata näitä esimerkkejä toisten tuotteiden näkymiin. Saamasi summa riippuu siitä, kuinka markkinat kehittyvät, ja siitä, kuinka kauan pidät sijoitusta/tuotetta. Stressinäkymä esittää, mitä sijoittaja saattaisi saada takaisin äärimmäisissä markkinaolosuhteissa. Siinä ei oteta huomioon tilannetta, että me emme pysty maksamaan sijoittajalle tämän saatavia. Tätä tuotetta ei voi muuttaa helposti rahaksi. Sen vuoksi on vaikea arvioida, kuinka paljon sijoittaja saisi, mikäli hän lunastaisi sijoituksen ennen mainitun sijoitusajan päättymistä. Lunastaminen etuajassa saattaa olla mahdotonta, tai sijoittaja voi joutua maksamaan korkeita kuluja tai kärsiä suuria tappioita lunastuksen yhteydessä. Esitetyt luvut sisältävät kaikki itse tuotteen kulut, mutta eivät välttämättä sisällä kaikkia sellaisia kuluja, jotka maksat sijoitusneuvojellesi tai jakelijallesi. Luvuissa ei ole otettu huomioon henkilökohtaista verotusasmaasi. Myös se voi vaikuttaa sijoituksesta takaisin saamaasi rahamäärään.

Mitä tapahtuu, jos Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. on maksukyvytön?

Sijoittaja voi kärsiä taloudellisen tappion (joka voi olla osittain tai kokonaan hänen sijoittamansa summan suuruinen), jos tuote tai päärahasto ajautuu maksuhäiriöön. Tällainen tappio ei kuulu minkään sijoittajansuoja- tai takuujärjestelmän piiriin.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Tuoton alenema (RIY) ilmaisee, kuinka paljon maksamasi kokonaiskulut vähentävät sijoituksesta mahdollisesti saatavaa tuottoa. Kokonaiskuluissa otetaan huomioon kertaluontoiset kulut, juoksevat kulut ja oheiskulut. Tässä esitetyt summat kertovat itse tuotteesta syntyvät kumulatiiviset kustannukset kolmella eri sijoitusajalla. Lukujen oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Esitetyt luvut ovat arvioita, ja ne voivat muuttua tulevaisuudessa.

(1) Perustuu seuraavan yhdistelmän viiden vuoden tuottohistoriaan: (A) BEPIF-rahaston perustamista lokakuussa 2021 edeltävällä jaksolla: (kuukausitasolla laskettu) keskituotto sijoituksista, joista oli (i) 90 % European Core+ -kiinteistörahostossa, jota edustavat BPPE ja sitä edeltäneet erilliset SMA-asiakassalkut ("SMA-salkut"), ja (ii) 10 % eurooppalaisissa velkakirjoissa, joita edustaa ICE BofA Euro High Yield Index -indeksi. BPPE:n ja soveltuvien SMA-salkkujen nettovarallisuusarvot on laskettu neljännesvuosittain ja tuotot on tämän asiakirjan tarpeisiin muunnettu kuukausituotoiksi olettaen, että kunkin neljännesvuoden sisäisen kuukauden tuotto on yhtä suuri. Laskennassa ei ole otettu huomioon eräiden muille valuutoille kuin eurolle altistuvien SMA-salkkujen valuuttavaihteluita noiden salkkujen varhaisvaiheissa. Rahastonhoitajalle maksettavat hallinnointi- ja tulosperusteiset palkkiot heijastavat BEPIF:n palkkioita, ja (B) lokakuusta 2021 alkaen: BEPIF-rahaston todellinen tuotto.

Ajan myötä kertyvät kulut

Tämän tuotteen sinulle myyvä tai tuotteesta sijoitusneuvontaa antava henkilö saattaa veloittaa sinulta muita kuluja. Tällaisessa tapauksessa kyseinen henkilö antaa sinulle ennen myyntitapahtumaa tiedot näistä kuluista ja palkkioista sekä selittää kokonaiskustannusten vaikutuksen sijoitukseesi ajan mittaan.

Sijoitus: 10 000 €	Näkymä, jossa sijoittaja lunastaa sijoituksen eri ajan kuluttua:		
	1 vuosi	4 vuotta	8 vuotta
Kulut yhteensä	674,81 €	3 994,71 €	13 529,54 €
Tuoton alenema vuositasolla (RIY)	5,76 %	5,76 %	5,76 %

Kulurakenne

Seuraavassa taulukossa on esitetty:

- erityyppisten kulujen vaikutus kunakin vuonna sijoitustuottoon, jonka sijoittaja saattaisi saada suositeltavan sijoitusajan lopussa, ja
- eri kustannusluokkien merkitys.

Tämä taulukko osoittaa vaikutuksen vuotuisen tuottoon ¹			
Kertaluontoiset kulut	Merkintäkulut ²	0,00 %	Sijoituksen tekohetkellä perittävien kulujen vaikutus
	Lunastuskulut	0,00 %	Sijoituksen eräännyttyä sen lunastamisesta perittävien kulujen vaikutus
Juoksevat kulut	Salkun kaupankäyntikulut	2,89 %	Tuotteen sisältämien kohdeinstrumenttien ostoista ja myynneistä syntyvien kulujen vaikutus
	Muut juoksevat kulut ³	1,73 %	Sijoitusten hallinnoinnista vuosittain perimämme kulujen vaikutus
Oheiskulut	Tulosperusteinen palkkio	1,14 %	Tulosperusteisen palkkion vaikutus. Veloitamme tuotteesta nämä palkkiot, jos tuote kehittyy tuotteen kuvausasiakirjoissa määritellyjä kriteereitä paremmin
	Voitonjako-osuudet	0,00 %	Voitonjako-osuuksien vaikutus

¹Toistuvat kulut eivät sisällä korkoja tai muita kuluja, jotka liittyvät konsernin ulkopuolisten yritysten tarjoamiin lainoihin sekä kaikkiin sijoituksiin liittyviin lainoihin. Velanoton nettovaikutus heijastuu tuotoissa, jotka on laskettu ennen yhteenlaskettujen kertaluontoisten kulujen, juoksevien kulujen ja oheiskulujen vähentämistä.

²BEPIF ei veloita sijoittajalta merkintäpalkkiota, kun sijoittaja hankkii BEPIF:n osuuksia, mutta tietyt rahoitusvälittäjät saattavat veloittaa asiakkaaltaan suoraan sijoituksen yhteydessä perittävän, korkeintaan 3,5 % suuruisen myyntipalkkion. Huomaa, että tässä asiakirjassa esitetyt tuottonäkymät eivät sisällä tätä sijoituksen yhteydessä veloitettavaa mahdollista myyntipalkkiota.

³Rahastonhoitaja maksoi rahaston puolesta tiettyjä organisaatio- ja tarjouskuluja ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun BEPIF-rahasto alkoi hyväksyä merkintöjä. Nämä kulut hyvitetään suhteutettuna lokakuusta 2022 alkaen, kuten BEPIF-rahaston rahastoesitteessä on tarkemmin selitetty. Nämä BEPIF-rahaston AIFM:lle maksamat kulut ja palkkio sisältyvät erään "Muut juoksevat kulut".

Kuinka pitkään minun tulee pitää sijoitusta, ja voinko lunastaa rahani jo sitä aikaisemmin?

Tuotteella ei ole suositeltavaa sijoitusaikaa. BEPIF-rahasto-osuudet soveltuvat ainoastaan pitkän aikavälin sijoitukseksi riittävän varakkaille henkilöille, jotka eivät tarvitse sijoitettuja rahoja käyttöönsä lyhyellä aikavälillä. Osuuksille ei odoteta syntyvän julkisia markkinoita, joten osuuksien myymisen saattaa olla vaikeaa. Lunastusmahdollisuutta odotetaan tarjottavan osuuskohtaiseen nettovarallisuusarvoon kunkin kuukauden viimeisenä kalenteripäivänä ("**lunastuspäivä**"). Alle vuoden omistetuista osuuksista vähennetään 5 % niiden nettovarallisuusarvosta.

Lunastustoimeksiannot on jätettävä ennen klo 17.00 CET sen kuukauden ensimmäisenä pankkipäivänä, jonka lunastuspäivänä lunastusta toivotaan. Osuuksien lunastusten selvityksen odotetaan yleensä tapahtuvan 60 kalenteripäivän kuluessa lunastuspäivästä. BEPIF:n salkunhoitaja Blackstone Property Advisors L.P. voi hylätä lunastustoimeksiannon poikkeusolosuhteissa, mutta ei järjestelmällisesti. Lunastuksiin sovelletaan lisäksi rajoituksia, jotka liittyvät tietyt kynnysarvot ylittäviin lunastustoimeksiantoihin, sekä lunastuspalkkioita. Poikkeusolosuhteissa, mutta ei järjestelmällisesti, BEPIF voi tehdä poikkeuksia suunnitelmaan, muuttaa sitä tai keskeyttää sen väliaikaisesti. Tuottonäkymissä ei ole huomioitu yllä mainittua 5 % vähennystä.

Kuinka voin esittää valituksen?

Mikäli haluat valittaa tuotteesta tai tuotteen valmistajan toiminnasta, voit jättää valituksen jommallakummalla seuraavista tavoista:

Voit ottaa meihin yhteyttä sähköpostilla osoitteeseen BEFMcompliance@blackstone.com

Voit myös lähettää kirjeen postitse osoitteeseen:

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l., Attn: Complaints Officer
2-4, rue Eugène Ruppert
L-2453 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg

Kaikki tuotteen jakelukumppania koskevat valitukset on tehtävä kyseiselle jakelukumppanille.

Muut oleelliset tiedot

Lisätietoja BEPIF-rahastosta on BEPIF:n rahastoesitteessä. BEPIF-rahaston rahastoesite on saatavilla veloituksetta englanniksi. Sen ja muita tietoja voi pyytää sähköpostilla osoitteesta BEFMcompliance@blackstone.com. Sijoittajan tulee ottaa huomioon, että BEPIF-rahastoon sovellettava verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen BEPIF-rahastoon tehtyjen sijoitusten osalta.

Sijoitusta harkitsevien on muodostettava sijoituspäätöksensä pohjaksi itse oma arvionsa BEPIF-rahastosta, sen eduista ja riskeistä. Sijoitusta harkitsevien on perehdyttävä huolellisesti rahastoesitteeseen ja säilytettävä se itsellään. Sijoitusta harkitsevien ei kuitenkaan tule tulkita tätä asiakirjaa tai rahastoesitettä oikeudelliseksi neuvonnaksi tai kirjanpitoa tai liiketoimintaa koskevaksi neuvonnaksi tai sijoitus-, eläke- tai veroneuvonnaksi.