

# Documento de datos fundamentales

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

### 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

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

#### Fabricante del producto

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

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

ISIN: LU2339810876

Autoridad competente: Commission de Surveillance du Secteur Financier

Última actualización: 29 de junio de 2022

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

### ¿Qué es este producto?

#### Tipo

Acciones en BEPIF, un fondo mixto de capital variable estructurado como sociedad de inversión luxemburguesa multicompartimento de capital variable (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 IA es una "Subclase de acumulación". 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.

BEPIF se ha constituido por tiempo indefinido. 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.

#### 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 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 ("BPPE Lux"), la división luxemburguesa de Blackstone Property Partners Europe ("BPPE"), el fondo inmobiliario insignia 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. Este producto no incluye ninguna protección de capital.

#### Inversores minoristas pretendidos

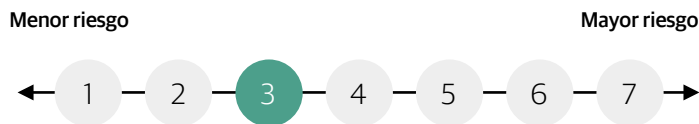
El producto está dirigido a inversores de elevado patrimonio neto, gestoras de fondos para clientes particulares, intermediarios financieros y otros inversores minoristas, sujetos a cualquier ley y regulación aplicable en su jurisdicción, que pueden evaluar las bondades y los riesgos que entrañan las 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 inversiones 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.

#### Periodo de mantenimiento

Aunque no existe un período de mantenimiento recomendado, se ha adoptado un periodo de ocho años en este documento para permitir la comparabilidad del producto con otros.

## ¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

### Indicador de riesgo



El indicador de riesgo entiende que usted mantiene el producto durante un año. 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 venderlo a un precio que incida significativamente en el capital que puede recuperar.

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 3 en una escala de 7, en la que 3 significa un riesgo medio-bajo. Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como "media-baja" y es posible que una mala coyuntura de mercado influya en nuestra capacidad para pagarle. **Tenga en cuenta el riesgo cambiario.** BEPIF está denominados en euros (€). 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 todo o una parte de su inversión.

### Escenarios de rentabilidad<sup>(1)</sup>

Inversión: 10.000 €		1 año	4 años	8 años
<b>Escenario de tensión</b>	Qué puede recibir usted tras descontar los costes	9.255,16€	9.196,57€	8.867,98 €
	Rendimiento medio cada año	-7,45%	-2,07%	-1,49%
<b>Escenario desfavorable</b>	Qué puede recibir usted tras descontar los costes	10.773,12€	14.149,96€	20.652,01€
	Rendimiento medio cada año	7,73%	9,07%	9,49%
<b>Escenario moderado</b>	Qué puede recibir usted tras descontar los costes	11.044,90€	14.921,75€	22.285,90€
	Rendimiento medio cada año	10,45%	10,52%	10,54%
<b>Escenario favorable</b>	Qué puede recibir usted tras descontar los costes	11.357,05€	15.782,18€	24.120,21€
	Rendimiento medio cada año	13,57%	12,08%	11,63%

Este cuadro muestra el dinero que usted podría recibir a lo largo de los próximos 8 años, en función de los distintos escenarios, suponiendo que invierta 10.000 EUR. Los escenarios presentados ilustran la rentabilidad que podría tener su inversión. Puede compararlos con los escenarios de otros productos. Lo que recibirá variará en función de la evolución del mercado y del tiempo que mantenga la inversión / el producto. El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas del mercado, y no tiene en cuenta una situación en la que no podamos pagarle. Este producto no puede convertirse fácilmente en efectivo, lo que implica que es difícil estimar cuánto podría recuperar si lo reembolsa antes de cumplirse el periodo de mantenimiento. No podría hacerlo efectivo de manera anticipada o, si lo hace, tendría que pagar un alto coste o asumir una fuerte pérdida. Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto en sí, pero pueden no incluir todos los costes que deba pagar a su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que reciba.

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

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 reducción del rendimiento (RIY) muestra el impacto que tendrán los costes totales que usted paga en el rendimiento de la inversión que puede obtener. Los costes totales tienen en cuenta los costes únicos, corrientes y accesorios. Los importes indicados aquí son los costes acumulativos del producto en sí correspondientes a tres periodos de mantenimiento distintos. Las cifras presuponen que usted invierte 10.000 EUR. Las cifras son estimaciones, por lo que pueden cambiar en el futuro.

(1) Basado en una rentabilidad a cinco años del siguiente indicador: (A) para el periodo precedente al lanzamiento de BEPIF en octubre de 2021: media ponderada (en términos mensuales) de los rendimientos de (i) 90% en el fondo inmobiliario European Core+ referenciado al BPPE y sus cuentas predecesoras gestionadas por separado ("SMA") y (ii) 10% en deuda europea referenciada al ICE BofA Euro High Yield Index. BPPE y las cuentas SMA aplicables calculan un valor liquidativo trimestral y, a los efectos del presente documento, las rentabilidades se han convertido a rentabilidades mensuales, suponiendo que generan un rendimiento uniforme en cada mes que abarca el trimestre, sin tener en cuenta las fluctuaciones de las divisas en algunas SMA con exposición distinta al euro al inicio de la vigencia de las mismas. Las comisiones de gestión y de rentabilidad que deben pagarse al promotor del fondo reflejan las de BEPIF y (B) desde octubre de 2021, actual rentabilidad de BEPIF.

## Costes a lo largo del tiempo

La persona que le venda este producto o le asesore al respecto puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y le mostrará los efectos que la totalidad de los costes tendrá en su inversión a lo largo del tiempo.

Inversión: 10.000 €	Situación si hace efectiva su inversión después de:		
	1 año	4 años	8 años
Costes totales	674,81€	3.994,71€	13.529,54€
Impacto sobre el rendimiento (RIY) al año	5,76%	5,76%	5,76%

## Composición de los costes

El siguiente cuadro muestra:

- El impacto correspondiente a cada año que pueden tener los diferentes tipos de costes en el rendimiento de la inversión al final del período de mantenimiento recomendado; y
- el significado de las distintas categorías de costes.

Este cuadro muestra el impacto en el rendimiento por año <sup>1</sup>			
Costes únicos	Costes de entrada <sup>2</sup>	0,00%	El impacto de los costes que usted abona en el momento de suscribir su inversión.
	Costes de salida	0,00%	El impacto de los costes de salida de su inversión en el momento de su vencimiento.
Costes recurrentes	Costes de operaciones de cartera	2,89%	El impacto de los costes que conlleva comprar y vender las inversiones subyacentes del producto.
	Otros costes corrientes <sup>3</sup>	1,73%	El impacto de los costes que detraemos cada año por gestionar sus inversiones.
Costes ocasionales	Comisiones de rentabilidad	1,14%	El impacto de la comisión de rentabilidad. Detraemos estos costes del producto si genera resultados superiores a los criterios aplicables, definidos en los documentos constitutivos
	Participación en cuenta	0,00%	El impacto de las participaciones en cuenta

1- Los intereses y otros costes relacionados con los préstamos concedidos por partes no afiliadas y cualquier préstamo relacionado con la inversión 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. 2- No hay que pagar ninguna comisión de suscripción a BEPIF cuando adquiere acciones en BEPIF, aunque algunos intermediarios financieros pueden cobrar directamente a sus clientes una comisión de venta inicial de hasta el 3, 5%. Tenga en cuenta que los escenarios de rentabilidad presentados en este documento no incluyen, en su caso, esta comisión de venta inicial. 3- Algunos gastos de organización y de oferta fueron adelantados por el promotor del fondo hasta el primer aniversario de la fecha en que BEPIF aceptó por primera vez suscripciones, y serán reembolsados de forma proporcional a partir de octubre de 2022, como se explica en el folleto de BEPIF. Estos gastos y la comisión pagada por BEPIF a su AIFM se incluyen en "Otros gastos Corrientes"

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

No hay ningún periodo de mantenimiento recomendado para este producto. 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 cabe esperar que exista un mercado público donde se negocien las acciones, 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 denegar las órdenes de reembolso en su totalidad o de forma parcial en circunstancias excepcionales, aunque no por sistema. Los reembolsos también están sujetos a denegaciones temporales en el caso de órdenes que superen ciertos límites, así como a comisiones de reembolso. En circunstancias excepcionales, y no por sistema, BEPIF podrá imponer excepciones en el 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:

Puede enviarnos un e-mail a [BFFMcompliance@blackstone.com](mailto:BFFMcompliance@blackstone.com)

También puede 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

Las reclamaciones que se refieran al comportamiento del agente de distribución deberán dirigirse a ese agente.

## Otros datos de interés

Si precisa ampliar la información sobre BEPIF, consulte el Folleto de BEPIF. El Folleto de BEPIF está redactado en inglés y se pone a disposición de los interesados de forma gratuita. Puede obtenerse, junto con otra información, solicitándolo por e-mail a [BFFMcompliance@blackstone.com](mailto:BFFMcompliance@blackstone.com). Los inversores deben saber que la legislación tributaria aplicable a la BEPIF podría afectar a la posición fiscal personal de las inversiones que mantiene en BEPIF.

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.