

# Essentiële-informatiedocument

## Blackstone European Property Income Fund SICAV, Categorie ID-EUR ("BEPIF")

### Doel

Dit document geeft u belangrijke informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. (de "AIFM") is op grond van Verordening (EU) 1286/2014 van het Europees Parlement en de Raad inzake essentiële-informatiedocumenten voor verpakte retailbeleggingsproducten en verzekeringsgebaseerde beleggingsproducten (de "Verordening") verplicht om dit document te produceren en te publiceren. De AIFM is verplicht om de in de Verordening voorgeschreven methodologie te volgen, met inbegrip voor het bepalen van de Samenvattende Risico-indicator en de berekening van de Prestatiescenario's. De AIFM is van mening dat de in de Verordening voorgeschreven methodologie voor het opstellen van de informatie in dit document en, in het bijzonder, de Prestatiescenario's, hoofdzakelijk bedoeld is voor verpakte retailbeleggingsproducten en niet voor aandelen in een fonds van dit type en, in het geval van dit specifieke product, resultaten oplevert die, naar de mening van de AIFM, aanzienlijk kunnen verschillen van de resultaten van het fonds.

### Product

Blackstone European Property Income Fund SICAV, Categorie ID-EUR ("BEPIF")

#### Ontwikkelaar van het product

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l.

+352 282647 1901

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

ISIN: LU2339810793

Bevoegde autoriteit: Commission de Surveillance du Secteur Financier

Voor het laatste bijgewerkt op: 29 juni 2022

**U staat op het punt om een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.**

### Wat is dit voor een product?

#### Soort

Aandelen in BEPIF, een open-end "commingled" fonds met meerdere subfondsen, dat is gestructureerd als een in Luxemburg gevestigde beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal (société d'investissement à capital variable). BEPIF heeft de structuur van een paraplufonds, bestaande uit een of meer gescheiden ("ring-fenced") subfondsen, en is onderworpen aan Deel II van de Luxemburgse wet van 17 december 2010 betreffende instellingen voor collectieve belegging, zoals gewijzigd (de "wet van 2010").

Categorie ID is een "Uitkerende Subcategorie". Een belegger die inschrijft op aandelen in een Uitkerende Subcategorie, ontvangt contante uitkeringen die BEPIF op dergelijke aandelen betaalt.

BEPIF is opgericht voor onbepaalde tijd. BEPIF kan te allen tijde worden ontbonden bij besluit van de algemene aandeelhoudersvergadering, mits is voldaan aan de quorum- en meerderheidsvereisten in de statuten van BEPIF.

#### Doelstellingen

BEPIF belegt als feederfonds alle of vrijwel alle activa in een subfonds van het masterfonds Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP (het "Masterfonds"). Het Masterfonds is een Luxemburgs beleggingsfonds (fonds commun de placement) dat is onderworpen aan Deel II van de wet van 2010.

Het Masterfonds heeft als beleggingsdoel het genereren van aantrekkelijke risicogecorrigeerde rendementen op een gespreide directe en indirecte portefeuille van vastgoed en aan vastgoed gerelateerde beleggingen op middellange tot lange termijn. Het Masterfonds richt zich op een allocatie van ongeveer 90% van de bruto vermogenswaarde (GAV) van zijn beleggingen, hoofdzakelijk in substantieel gestabiliseerd, inkomsten genererend Europees vastgoed, hetzij door directe belegging in vastgoed hetzij door belegging in deelnemingsrechten van Blackstone Property Partners Europe (Lux) SCSp ("BPPE Lux"), de Luxemburgse arm van Blackstone Property Partners Europe ("BPPE"), het vlaggenschip European Core+ vastgoedfonds van Blackstone voor institutionele beleggers. BEPIF mag tot 10% van de bruto vermogenswaarde van zijn beleggingen beleggen in publieke en private vastgoedgerelateerde schuldinstrumenten, om inkomsten te genereren, de inzet van kapitaal te faciliteren, en als een potentiële bron van liquiditeit. Dit product bevat geen enkele kapitaalbescherming.

#### Beoogde retailbelegger

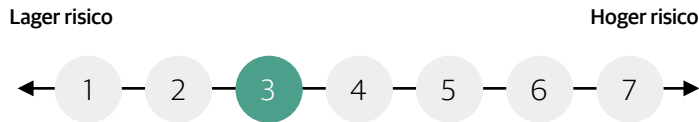
Het product is bedoeld voor vermogende beleggers, beheerders van particuliere fondsen, financiële tussenpersonen en andere retailbeleggers, onder voorbehoud van de toepasselijke wet- en regelgeving in uw rechtsgebied, die in staat zijn om de voordelen en risico's van een dergelijke belegging in te schatten en/of die advies hebben ontvangen van een financiële tussenpersoon met betrekking tot een dergelijke belegging. Het product is alleen geschikt voor beleggers: (i) die begrijpen dat er potentieel risico van kapitaalverlies is en dat de liquiditeit van de onderliggende beleggingen van BEPIF beperkt kan zijn; (ii) die beschikken over voldoende middelen om verliezen (welke kunnen oplopen tot het hele belegde bedrag) die kunnen voortvloeien uit een dergelijke belegging, te kunnen dragen; (iii) voor wie een belegging in BEPIF een onderdeel vormt van een gediversifieerd beleggingsprogramma; en (iv) die de risico's in verband met een dergelijk beleggingsprogramma volledig begrijpen en bereid zijn om die risico's te aanvaarden.

#### Periode van bezit

Er is geen aanbevolen periode van bezit, maar om het product vergelijkbaar te maken met andere producten, wordt in dit document een periode van acht jaar gehanteerd.

## Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen?

### Risico-indicator



Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product één jaar in uw bezit houdt. Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren en het is mogelijk dat u minder terugkrijgt. Mogelijk zult u uw product niet gemakkelijk kunnen verkopen, of moeten verkopen tegen een prijs die zeer nadelig is voor het bedrag u terugkrijgt.

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is. Wij hebben dit product ingedeeld in klasse 3 uit 7; dat is een middelgroot-lage risicoklasse. Dit betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als middelgroot-laag en dat de kans dat wij u niet kunnen betalen wegens een slechte markt, aanwezig is. **Houd rekening met valutarisico's.** BEPIF is genoteerd in euro's (EUR). U kunt betalingen ontvangen in een andere valuta, zodat het definitief te ontvangen rendement afhangt van de wisselkoers tussen beide valuta's. Dit risico is niet in aanmerking genomen in de bovenstaande risico-indicator. Deze belegging houdt een hoog risico in en moet slechts worden gedaan wanneer de belegger zich het verlies van de hele belegging kan veroorloven. Er worden geen garanties gegeven met betrekking tot het realiseren van de beleggingsdoelstellingen of de prestaties. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. Als wij niet in staat zijn om u het verschuldigde bedrag te betalen, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

### Prestatiescenario's<sup>(1)</sup>

| Belegging € 10.000 |   |            |            |            |
|--------------------|---|------------|------------|------------|
| Scenario           |   | 1 jaar     | 4 jaar     | 8 jaar     |
| Stressscenario     | Wat u terug zou kunnen krijgen na aftrek van kosten | €9.255,16  | €9.196,57  | € 8.867,98 |
|                    | Gemiddeld jaarlijks rendement                       | -7,45%     | -2,07%     | -1,49%     |
| Ongunstig scenario | Wat u terug zou kunnen krijgen na aftrek van kosten | €10.773,12 | €14.149,96 | €20.652,01 |
|                    | Gemiddeld jaarlijks rendement                       | 7,73%      | 9,07%      | 9,49%      |
| Gematigd scenario  | Wat u terug zou kunnen krijgen na aftrek van kosten | €11.044,90 | €14.921,75 | €22.285,90 |
|                    | Gemiddeld jaarlijks rendement                       | 10,45%     | 10,52%     | 10,54%     |
| Gunstig scenario   | Wat u terug zou kunnen krijgen na aftrek van kosten | €11.357,05 | €15.782,18 | €24.120,21 |
|                    | Gemiddeld jaarlijks rendement                       | 13,57%     | 12,08%     | 11,63%     |

Deze tabel laat zien hoeveel geld u terug zou kunnen krijgen in de komende 8 jaar, in verschillende scenario's, als u € 10.000 inlegt. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging / het product aanhoudt. Het stress-scenario toont wat u zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden, en houdt geen rekening met de situatie waarin wij u niet kunnen betalen. Dit product kan niet eenvoudig worden verkocht: at betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de periode van bezit. Eerder verkopen is niet of alleen tegen hoge kosten of met een groot verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

### Wat gebeurt er als Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. niet kan uitbetalen?

De belegger kan een financieel verlies lijden (gelijk aan de gehele belegging of een deel daarvan) indien het product of het Masterfonds in gebreke blijft. Een dergelijk potentieel verlies wordt niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling voor beleggers.

### Wat zijn de kosten?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor drie verschillende perioden van bezit. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000 inlegt. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

(1) Op basis van de performance over vijf jaar van de volgende vervangende waarde: (A) voor de periode voorafgaand aan BEPIF's lancering in oktober 2021 (i) gewogen gemiddelde opbrengsten (op maandbasis) van 90% in het European Core+ vastgoedfonds gebaseerd op BPPE en de afzonderlijk beheerde accounts (separately managed accounts, "SMA's") die daaraan voorafgingen en (ii) 10% in Europees schuldpapier op basis van de ICE BofA Euro High Yield Index. BPPE en de betreffende SMA's berekenen de intrinsieke waarde per kwartaal en, voor het doel van dit document, zijn de rendementen omgerekend naar maandrendementen, uitgaande van een gelijkmatige performance voor elke maand van het kwartaal, zonder rekening te houden met valutaschommelingen in sommige SMA's met een niet-euro-blootstelling vroeg in de looptijd van die SMA's. De beheerkosten en prestatievergoedingen die worden betaald aan de sponsor van het fonds, zijn representatief voor die van BEPIF, en (B) vanaf oktober 2021, BEPIF's werkelijke performance.

## Kosten in de loop van de tijd

De persoon die u dit product verkoopt of die u adviseert over dit product, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval geeft die persoon u informatie over die kosten en laat hij of zij u zien welk effect alle kosten in de loop van de tijd op uw belegging zullen hebben.

| Belegging € 10.000  | Scenario indien u het product verkoopt na: |           |            |
|---|--|-----------|------------|
|   | 1 jaar                                     | 4 jaar    | 8 jaar     |
| Totale kosten   | €674,81                                    | €3.994,71 | €13.529,54 |
| Effect op rendement (verlaging van de opbrengst) per jaar | 5,76%                                      | 5,76%     | 5,76%      |

## Samenstelling van de kosten

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijk beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit; en
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar<sup>1</sup>

|                    |                                     |       |  |
|--------------------|-------------------------------------|-------|--|
| Enmalige kosten    | Instapkosten <sup>2</sup>           | 0,00% | Het effect van de kosten die u betaalt wanneer u uw inleg doet   |
|                    | Uitstapkosten                       | 0,00% | Het effect van de kosten voor het beëindigen van uw belegging wanneer deze vervalt   |
| Lopende kosten     | Portefeuilletransactiekosten        | 2,89% | Het effect van de aan- en verkoopkosten van onderliggende beleggingen voor het product   |
|                    | Overige lopende kosten <sup>3</sup> | 1,73% | Het effect van de kosten die wij elk jaar inhouden voor het beheer van uw beleggingen  |
| Incidentele kosten | Prestatievergoedingen               | 1,14% | Het effect van de prestatievergoeding. We brengen deze in mindering op het product als het beter presteert dan de relevante criteria die in de statuten zijn gedefinieerd. |
|                    | Carried interests                   | 0,00% | Het effect van carried interests   |

<sup>1</sup> Rente en andere kosten in verband met leningen verstrekt door niet-gelieerde partijen en eventuele investeringsgerelateerde leningen worden niet opgenomen in de recurrente kosten. Het netto-effect van de leverage wordt weergegeven in het rendement vóór aftrek van de totale eenmalige, lopende en incidentele kosten.

<sup>2</sup> Er zijn geen inschrijvingskosten verschuldigd aan BEPIF wanneer u aandelen in BEPIF verwerft, hoewel bepaalde financiële tussenpersonen hun cliënten rechtstreeks een upfront-verkoopcommissie van maximaal 3,5% kunnen aanrekenen. Gelieve er op te letten dat de in dit document weergegeven rendementsscenario's deze upfront-verkoopcommissie, indien van toepassing, niet in aanmerking nemen.

<sup>3</sup> Bepaalde organisatie- en aanbiedingskosten zijn door de sponsor van het fonds voorgeschoten tot de eerste verjaardag van de datum waarop BEPIF voor het eerst inschrijvingen heeft aanvaard, en zullen vanaf oktober 2022 evenredig worden terugbetaald, zoals nader wordt toegelicht in het prospectus van BEPIF. Deze kosten en de door BEPIF aan haar AIFM betaalde vergoeding zijn opgenomen onder "Overige lopende kosten".

## Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?

Er is geen aanbevolen periode van bezit voor het product. Aandelen in BEPIF zijn alleen geschikt als een langetermijnbelegging voor personen die beschikken over toereikende financiële middelen en die op korte termijn geen geld aan hun belegging hoeven te onttrekken. Wij verwachten niet dat er een openbare markt zal zijn voor onze aandelen, zodat het moeilijk voor u kan zijn om uw aandelen te verkopen. Terugkoop zal naar verwachting worden aangeboden tegen de intrinsieke waarde per aandeel op de laatste kalenderdag van de maand (elk een "Terugkoopdatum"). Op aandelen die minder dan een jaar zijn aangehouden, wordt 5% van de intrinsieke waarde ingehouden.

Terugkoopverzoeken moeten uiterlijk om 17.00 uur CET op de eerste werkdag van de maand waarin de Terugkoopdatum valt, ingediend zijn. Afwikkeling van de terugkoop van aandelen kan over het algemeen worden verwacht binnen 60 kalenderdagen na de Terugkoopdatum. In uitzonderlijke omstandigheden, maar niet op systematische basis, kunnen terugkoopverzoeken door Blackstone Property Advisors L.P., de beleggingsbeheerder van BEPIF, geheel of gedeeltelijk worden afgewezen. Voor terugkopen gelden ook beperkingen in verband met terugkoopverzoeken die bepaalde drempelwaarden overschrijden, en terugkoopkosten. In uitzonderlijke omstandigheden, maar niet op systematische basis, kan BEPIF uitzonderingen maken op het plan, of het wijzigen of opschorten. In de prestatiescenario's is geen rekening gehouden met de hierboven beschreven inhouding van 5%.

## Hoe kan ik een klacht indienen?

Als u een klacht heeft over het product of over de handelwijze van de ontwikkelaar, kunt u op twee manieren een klacht indienen:

U kunt een e-mail sturen naar [BFEMcompliance@blackstone.com](mailto:BFEMcompliance@blackstone.com)

U kunt ook schrijven naar:

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l., T.a.v.: Complaints Officer  
2-4, rue Eugène Ruppert  
L-2453 Luxembourg, Groothertogdom Luxemburg

Klachten over de handelwijze van uw distributiekantoor moeten worden gericht aan het distributiekantoor.

## Andere nuttige informatie

Meer informatie over BEPIF vindt u in het prospectus van BEPIF. BEPIF's prospectus is kosteloos in het Engels verkrijgbaar. U kunt dit, samen met andere informatie, verkrijgen door een e-mail te sturen naar [BFEMcompliance@blackstone.com](mailto:BFEMcompliance@blackstone.com). Beleggers dienen er rekening mee te houden dat de belastingwetgeving die op BEPIF van toepassing is, gevolgen kan hebben voor de persoonlijke fiscale positie van hun beleggingen in BEPIF.

Voor het maken van een beslissing om al of niet te beleggen in BEPIF, dienen potentiële beleggers zich te baseren op hun eigen onderzoek naar BEPIF, inclusief de hieraan verbonden voordelen en risico's. Potentiële beleggers dienen het prospectus zorgvuldig te lezen en te bewaren. Potentiële beleggers dienen de inhoud van dit document of het prospectus niet op te vatten als juridisch, boekhoudkundig, zakelijk, beleggings-, pensioen- of belastingadvies.