

# Essentiële-informatiedocument

Blackstone European Property Income Fund SICAV – BEPIF Feeder SICAV – I,  
Categorie AA-EUR

## 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

Categorie AA-EUR, Blackstone European Property Income Fund SICAV, BEPIF Feeder SICAV – I ("BEPIF")

### Ontwikkelaar van het product

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l.

+352 282647 1901

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

ISIN: LU2339811098

**Bevoegde autoriteit:** Commission de Surveillance du Secteur Financier (de "CSSF"). Aan BEPIF is in Luxemburg vergunning verleend door de CSSF. Voor BEPIF is kennisgeving van verhandeling in Luxemburg en andere lidstaten van de Europese Economische Ruimte ingediend, overeenkomstig artikel 31 en 32 van Richtlijn 2011/61/EU.

Voor het laatste bijgewerkt op: 1 januari 2023

**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 AA is een "Kapitalisatie-subcategorie". Een belegger die inschrijft op aandelen in een Kapitalisatie-subcategorie, ontvangt geen uitkeringen in contanten van BEPIF, want deze bedragen worden opnieuw belegd in de categorie. 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. Terugkoop zal naar verwachting maandelijks aangeboden worden tegen de intrinsieke waarde per aandeel op de laatste kalenderdag van de maand – zie alstublieft "Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?" hieronder. De depositaris van BEPIF is RBC Investor Services Bank S.A. Zie alstublieft "Andere nuttige informatie" hieronder hoe u andere nuttige informatie over BEPIF verkrijgen kunt.

### Looptijd

BEPIF is opgericht voor een onbepaalde duur. Er is geen aanbevolen periode van bezit. Zie alstublieft "Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?" hieronder voor meer informatie over de in dit document gebruikte illustratieve aanbevolen periode van bezit.

### 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 risicocorrigeerde 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, 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. BEPIF en het Masterfonds worden door de abi-beheerder actief beheerd en geven beleggers geen enkele beslissingsbevoegdheid over de beleggingen van BEPIF of het Masterfonds. BEPIF kan technieken voor vermogensbeheer zoals het gebruik van hefboomwerking of vreemd vermogen voor elk doel gebruiken, met inbegrip van het geheel of gedeeltelijk financieren van het kapitaal dat benodigd is voor een belegging, of het kan afdekkingstransacties aangaan om de risico's van mogelijke wisselkoers- en renteschommelingen te verminderen.

## 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.

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

### Risico-indicator

Lager risico

Hoger risico



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 (€). 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>

Wat u bij dit product ontvangt, hangt ervan af van toekomstige marktprestaties af. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig voorspeld worden. Het ongunstige, het gematigde en het gunstige scenario zijn illustraties aan de hand van de slechtste, de gemiddelde en de beste prestaties van het product en een geschikte vervangende waarde, indien van toepassing, over de afgelopen 11 jaar. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen. Het stressscenario toont wat u zou terug krijgen kunnen in extreme marktomstandigheden.

Aanbevolen periode van bezit:	6 jaar (illustratieve aanbevolen periode van bezit)		
	Als u na één jaar uitstapt	Als u na 6 jaar uitstapt	
Voorbeeld belegging:	€10.000		
Scenario			
Minimaal: Er is geen gegarandeerd minimumrendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen			
Stress	Wat u terug zou kunnen krijgen na aftrek van kosten	€9.264	€8.761
	Gemiddeld jaarlijks rendement	-7,4%	-2,2%
Ongunstig	Wat u terug zou kunnen krijgen na aftrek van kosten	€10.042	€11.484
	Gemiddeld jaarlijks rendement	0,4%	2,3%
Gematigd	Wat u terug zou kunnen krijgen na aftrek van kosten	€10.712	€14.926
	Gemiddeld jaarlijks rendement	7,1%	6,9%
Gunstig	Wat u terug zou kunnen krijgen na aftrek van kosten	€11.988	€17.175
	Gemiddeld jaarlijks rendement	19,9%	9,4%

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u aan uw adviseur of distributeur betaalt. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt. Er is geen gegarandeerd minimumrendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. Voor elk van de onderstaande scenario's, zie alstublieft de betreffende vervangende waarde hieronder<sup>1</sup>: (a) **Ongunstig scenario**: dit soort scenario deed zich voor bij een belegging tussen 07/2012 en 06/2013 als u na 1 jaar uitstapt en tussen 10/2021 en 09/2022 als u na 6 jaar uitstapt; (b) **Gematigd scenario**: dit soort scenario deed zich voor bij een belegging tussen 10/2015 en 09/2016 als u na 1 jaar uitstapt en tussen 10/2013 en 09/2019 als u na 6 jaar uitstapt; en (c) **Gunstig scenario**: dit soort scenario deed zich voor bij een belegging tussen 04/2021 en 03/2022 als u na 1 jaar uitstapt en tussen 10/2016 en 09/2022 als u na 6 jaar uitstapt.

## 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 persoon die u adviseert over dit product of u dit product verkoopt, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval geeft die persoon u informatie over die kosten en over de gevolgen ervan voor uw belegging.

(1) Op basis van de prestaties over elf jaar van de onderstaande vervangende waarde: (A) voor de periode vóór de introductie van BEPIF in oktober 2021: (1) Vóór juli 2015: INREV European ODCE Index, vóór aftrek van vergoedingen en andere kosten; (2) juli 2015 - september 2021: gewogen gemiddelde rendementen (op maandbasis) van (i) 90% in het European Core+ vastgoedfonds gebaseerd op BPPE en afzonderlijk beheerde accounts (separately managed accounts, "SMA's") van diens voorganger en (ii) 10% in Europees schuldpapier op basis van de ICE BofA Euro High Yield Index. Voor (2) zijn de beheerkosten en prestatievergoedingen die betaald worden aan de sponsor van het fonds representatief voor die van BEPIF. De INREV European ODCE 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; en (B) vanaf oktober 2021, de werkelijke prestaties van BEPIF.

## Kosten in de loop van de tijd

De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt, hoe lang u het product aanhoudt en hoe goed het product presteert (indien van toepassing). De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperiodes. We gaan ervan uit dat:

- u in het eerste jaar het bedrag terugkrijgt dat u belegt hebt (0% jaarrendement). Voor de andere perioden van bezit gaan we ervan uit dat het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario.
- EUR 10.000 wordt belegt.

Scenario indien u het product verkoopt na:		
	Als u na één jaar uitstapt	Als u na 6 jaar uitstapt
<b>Totale kosten<sup>(2)</sup></b>	€747	€8.862
<b>Effect van de kosten per jaar*</b>	7,5%	7,5% per jaar

\* Dit illustreert hoe de kosten uw rendement doen dalen in de loop der tijd. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat als u na de illustratieve aanbevolen periode van bezit (6 jaar) uitstapt, uw gemiddelde rendement per jaar wordt geraamd op 14,4% vóór de kosten en 6,9% na de kosten.

## Samenstelling van de kosten

Eenmalige kosten bij in- of uitstap <sup>1</sup>		Als u na één jaar uitstapt
<b>Instapkosten<sup>2</sup></b>	Wij brengen geen instapkosten in rekening.	EUR 0
<b>Uitstapkosten</b>	Wij brengen geen uitstapkosten in rekening. <sup>(2)</sup>	EUR 0
<b>Lopende kosten</b>		
<b>Beheerskosten en andere administratie- of exploitatiekosten<sup>3</sup></b>	2,65% van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is een schatting op basis van de feitelijke kosten van het afgelopen jaar.	EUR 265
<b>Transactiekosten</b>	3,58% van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is een schatting van de kosten die ontstaan wanneer we de onderliggende beleggingen voor het product kopen en verkopen. Het feitelijke bedrag zal variëren naargelang hoeveel we kopen en verkopen.	EUR 358
<b>Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening gebracht worden</b>		
<b>Prestatievergoedingen</b>	1,25% van de waarde van uw belegging per jaar. We brengen deze in mindering op het product als het beter presteert dan de relevante criteria die in de statuten gedefinieerd zijn. Het feitelijke bedrag zal variëren naargelang van de prestaties van uw belegging. De geaggregeerde kostenraming hierboven omvat het gemiddelde over de afgelopen 5 jaar.	EUR 125

- <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 verworft, 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 worden pro rata terugbetaald vanaf oktober 2022, zoals nader wordt toegelicht in het prospectus van BEPIF. Deze kosten en de door BEPIF aan haar AIFM betaalde vergoeding zijn opgenomen onder "exploitatiekosten".

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

**Aanbevolen periode van bezit:** Er is geen aanbevolen periode van bezit voor het product, maar om het product vergelijkbaar te maken met andere producten, wordt in dit document een illustratieve aanbevolen periode van bezit van zes jaar gehanteerd. 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 voor BEPIF-aandelen zal zijn, 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 vermogensbeheerder van BEPIF, geheel of gedeeltelijk afgewezen worden. Voor terugkopen gelden ook grenzen in verband met terugkoopverzoeken die bepaalde drempelwaarden overschrijden, en terugkoopkosten. In uitzonderlijke omstandigheden, maar niet op systematische basis, kan BEPIF uitzonderingen op het plan maken, 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 [BEFMcompliance@blackstone.com](mailto:BEFMcompliance@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 het gedrag van uw adviseur of distributeur moeten aan de betreffende adviseur of distributeur gericht worden.

## 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 [BEFMcompliance@blackstone.com](mailto:BEFMcompliance@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. Gegevens over prestaties in het verleden van BEPIF voor het kalenderjaar 2022 en eerdere prestatiescenario-berekeningen worden op [www.bepif.com](http://www.bepif.com) gepubliceerd. 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.

<sup>(2)</sup> Wij brengen geen uitstapkosten in rekening, behalve in het geval van aandelen die minder dan een jaar aangehouden zijn. Hiervoor wordt 5% van de intrinsieke waarde ingehouden (berekend per de betreffende Terugkoopdatum). Geen rekening voor dat mogelijke intrinsieke waarde is gehouden.