

Documento de datos fundamentales

Blackstone European Property Income Fund SICAV – BEPIF Feeder SICAV – I, Clase AD-EUR

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

Clase AD-EUR, Blackstone European Property Income Fund SICAV, BEPIF Feeder SICAV – I («BEPIF»)

Fabricante del producto

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l.

+352 282647 1901

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

ISIN: LU2339810959

Autoridad competente: Autoridad competente: Commission de Surveillance du Secteur Financier (la «CSSF»). BEPIF está autorizado en Luxemburgo por la CSSF. Se ha notificado la comercialización de BEPIF en Luxemburgo y otros Estados del Espacio Económico Europeo en virtud de los artículos 31 y 32 de la Directiva 2011/61/UE.

Última actualización: 1 de enero de 2023

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 AD es una «Subclase de reparto». Los inversores que suscriban acciones de dicha Subclase recibirán en efectivo los repartos que BEPIF abone con respecto a esas acciones.

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. Se prevé que los reembolsos se ofrezcan mensualmente al valor liquidativo (VL) por acción del último día natural del mes (véase más adelante, «¿Cuánto tiempo debo mantener la inversión, y puedo retirar dinero de manera anticipada?»). El depositario de BEPIF es RBC Investor Services Bank S.A. Consulte el apartado «Otros datos de interés» para obtener más información sobre BEPIF.

Plazo

BEPIF se ha constituido por un tiempo indefinido. No existe un período de mantenimiento recomendado. Consulte el apartado «¿Durante cuánto tiempo debo mantener la inversión, y puedo retirar dinero de manera anticipada?» para conocer el período de mantenimiento recomendado que se emplea con fines ilustrativos en este documento.

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, 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. El GFIA gestiona de forma activa BEPIF y el Fondo Principal, y no otorgan a los inversores ningún poder discrecional en cuanto a las inversiones realizadas por el BEPIF o el Fondo Principal. BEPIF puede emplear técnicas de gestión de activos tales como el recurso al apalancamiento o al endeudamiento con cualquier fin, incluso para financiar la totalidad o una parte del capital necesario para una inversión [o para mejorar los rendimientos de la inversión] o realizar operaciones de cobertura orientadas a mitigar los riesgos de posibles fluctuaciones de los tipos de cambio o de tipo de interés.

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.

¿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 vender a un precio que incida significativamente en el capital recuperado.

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 denominado en euros (EUR). 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⁽¹⁾

La rentabilidad de este producto depende de la evolución futura del mercado, la cual es incierta y no puede predecirse con exactitud. Los escenarios desfavorable, moderado y favorable que se muestran son ilustraciones basadas en la rentabilidad más baja, media y más alta del producto y de un sustituto adecuado, según proceda en los últimos 11 años. Los mercados podrían evolucionar de manera muy diferente en el futuro. El escenario de tensión muestra lo que podría recuperarse en circunstancias de mercado extremas.

Período de mantenimiento recomendado:		6 años (período de mantenimiento recomendado a título ilustrativo)	
Ejemplo de inversión:		10.000 €	
		En caso de salida después de 1 año	En caso de salida después de 6 años
Escenario			
Mínimo: No hay una rentabilidad mínima garantizada. Podría perder parte o la totalidad de su inversión.			
Tensión	Qué puede recibir usted tras descontar los costes	9.264 €	8.761 €
	Rendimiento medio cada año	-7,4 %	-2,2 %
Desfavorable	Qué puede recibir usted tras descontar los costes	10.042 €	11.484 €
	Rendimiento medio cada año	0,4 %	2,3 %
Moderado	Qué puede recibir usted tras descontar los costes	10.712 €	14.926 €
	Rendimiento medio cada año	7,1 %	6,9 %
Favorable	Qué puede recibir usted tras descontar los costes	11.988 €	17.175 €
	Rendimiento medio cada año	19,9 %	9,4 %

Las cifras indicadas incluyen todos los costes del producto en sí, pero es posible que no incluyan todos los costes que usted paga a su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que reciba. No existe una rentabilidad mínima garantizada. Podría perder parte o la totalidad de su inversión. Para cada uno de los escenarios que se describen a continuación, consulte el indicador correspondiente más abajo: (a) **Escenario Desfavorable:** este tipo de escenario se produjo para una inversión entre 07/2012 y 06/2013 en caso de salida después de 1 año y entre 10/2021 y 09/2022 en caso de salida después de 6 años; (b) **Escenario Moderado:** este tipo de escenario se dio para una inversión entre 10/2015 y 09/2016 en caso de salida después de 1 año y entre 10/2013 y 09/2019 en caso de salida después de 6 años; y (c) **Escenario Favorable:** este tipo de escenario se produjo para una inversión entre 04/2021 y 03/2022 en caso de salida después de 1 año y entre 10/2016 y 09/2022 en caso de salida después de 6 años.

¿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 persona que le asesore o le venda este producto puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y de cómo afectan a su inversión.

(1) Basado en la rentabilidad a once años del siguiente indicador: (A) para el período anterior al lanzamiento de BEPIF en octubre de 2021: (1) hasta julio de 2015: Índice INREV European ODCE tras descontar comisiones y otros costes; y (2) julio 2015 – septiembre 2021: rentabilidad media ponderada (sobre una base mensual) de (i) 90% en el fondo inmobiliario europeo Core+ basado en BPPE y sus cuentas predecesoras gestionadas por separado («SMA» por sus siglas en inglés) y (ii) 10% en deuda europea basada en el ICE BofA Euro High Yield Index. Para (2), las comisiones de gestión y de rentabilidad que deben pagarse al promotor del fondo reflejan las de BEPIF. El Índice INREV European ODCE, BPPE y las cuentas SMA aplicables calculan un valor liquidativo trimestral y, a los efectos del presente documento, los rendimientos se han convertido a rendimientos mensuales, asumiendo que generan una rentabilidad uniforme en cada mes durante el trimestre, y sin tener en cuenta la fluctuación de divisas en algunas SMA con exposición distinta al euro al inicio de la vigencia de las mismas; y (B) a partir de octubre de 2021, la rentabilidad real de BEPIF.

Costes a lo largo del tiempo

Los cuadros muestran los importes que se deducen de su inversión para cubrir diferentes tipos de gastos. Estos importes dependen del importe que invierta, del tiempo que mantenga el producto y de la rentabilidad del producto (si procede). Los importes aquí indicados son ilustrativos y se basan en un ejemplo de un importe de inversión durante diferentes períodos de inversión posibles. Hemos partido de los siguientes supuestos:

- El primer año recuperaría el importe invertido (0 % de rentabilidad anual). En relación con los demás períodos de mantenimiento, hemos supuesto que el producto evoluciona tal como muestra el escenario moderado
- Se invierten 10.000 EUR

	Scenario if you cash in after:	
	En caso de salida después de 1 año	En caso de salida después de 6 años
Costes totales ⁽²⁾	747 €	8.862 €
Incidencia anual de los costes*	7,5 %	7,5 % cada año

* Esto ilustra cómo los costes reducen la rentabilidad a lo largo del tiempo. Por ejemplo, se muestra que si se sale en el momento de mantenimiento recomendado a fines ilustrativos (6 años), la rentabilidad media anual prevista es del 14,4 % antes de costes y del 6,9 % después de costes.

Composición de los costes

Costes únicos de entrada o salida ¹		En caso de salida después de 1 año
Entry costs ²	No cobramos costes de entrada.	0 EUR
Costes de salida	No cobramos costes de salida. ⁽¹⁾	0 EUR
Costes recurrentes		
Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento ³	2,65% del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación basada en los costes reales del último año.	265 EUR
Costes de transacción	3,58% del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación de los costes en que incurrimos al comprar y vender las inversiones subyacentes del producto. El importe real variará en función de la cantidad que compremos y vendamos.	358 EUR
Costes accesorios asumidos en condiciones específicas		
Comisiones de rendimiento	1,25% del valor de su inversión al año. La cobramos del producto si supera los criterios pertinentes definidos en los documentos constitutivos. El importe real variará en función del rendimiento de su inversión. La estimación de los costes agregados anterior incluye la media de los últimos 5 años.	125 EUR

- 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.
- 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.
- 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 se reembolsan proporcionalmente 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 «costes de funcionamiento».

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

Período de Mantenimiento Recomendado: Aunque no existe un período de mantenimiento recomendado para el producto, en este documento se ha establecido un período de seis años para permitir que el producto sea comparable a otros. 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 esperamos que exista un mercado público para las acciones de BEPIF, 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 efectúan en el plazo de 60 días naturales desde la Fecha del reembolso. Blackstone Property Advisors L.P., la gestora de inversiones de BEPIF, podrá rechazar total o parcialmente las solicitudes de reembolso en circunstancias excepcionales, pero no de forma sistemática. Los reembolsos también están sujetos a límites en relación con las solicitudes de reembolso que superen determinados umbrales, así como a comisiones de reembolso. En circunstancias excepcionales, y no sistemáticamente, BEPIF podrá imponer excepciones al 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 canales siguientes. También puede enviarnos un e-mail a BEFMcompliance@blackstone.com. Escribimos 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

Cualquier reclamación relativa a la conducta de su asesor o distribuidor debe dirigirse a dicho asesor o distribuidor.

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 BEFMcompliance@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.

Los datos de los resultados anteriores de BEPIF para el año natural 2022 y los cálculos de los escenarios de rentabilidad anterior se publican en www.bepif.com. 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 bonidades 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.

- (2) Las acciones reembolsadas que se mantengan menos de un año estarán sujetas a una deducción del 5% del valor liquidativo (calculado a partir de la Fecha de Reembolso correspondiente). Esto no tiene en cuenta esa posible deducción.