

# Dokument med central investorerinformation

Blackstone European Property Income Fund SICAV – BEPIF Feeder SICAV – I, klasse IA-EUR

## Formål

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Det er ikke markedsføringsmateriale. Informationen er lovpligtig og har til formål at gøre det lettere for dig at forstå dette produkts karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. ("**AIFM**") er forpligtet til at udarbejde og offentliggøre dette dokument ifølge Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1286/2014 om centrale informationsdokumenter for pakkeprodukter til detailhandel og forsikringsbaserede investeringsprodukter ("**forordningen**"). AIFM skal følge den i forordningen foreskrevne metode ved udarbejdelsen af dokumentet, herunder ved fastlæggelsen af den sammenfattende risikoindikator og beregningen af resultatscenarierne. AIFM mener, at den metode, der er foreskrevet i forordningen for udarbejdelsen af oplysningerne i dette dokument og navnlig resultatscenarierne, primært er udformet med henblik på pakkeprodukter for detailinvesteringer og ikke til andele i denne type fond, og at den i forbindelse med dette særlige produkt giver resultater, som efter AIFM's opfattelse kan afvige væsentligt fra fondens resultater.

## Produkt

Klasse IA-EUR, Blackstone European Property Income Fund SICAV, BEPIF Feeder SICAV – I ("**BEPIF**")

### Producent af produktet

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l.

+352 282647 1901

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

ISIN: LU2339810876

**Kompetent myndighed:** Commission de Surveillance du Secteur Financier ("**CSSF**"). BEPIF er godkendt i Luxembourg af CSSF. BEPIF er anmeldt med henblik på markedsføring i Luxembourg og i andre medlemsstater i Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde i henhold til artikel 31 og 32 i Direktiv 2011/61/EU.

Senest ajourført den: 1. januar 2023

**Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.**

## Hvad dette produkt drejer sig om

### Type

Aktier i BEPIF, en åben, blandet fond, der er organiseret som et luxembourgsk investeringsselskab med flere afdelinger med variabel kapital (société d'investissement à capital variable). BEPIF har en paraplystruktur bestående af en eller flere afgrænsede delfonde, der er omfattet af del II af den luxembourgske lov af 17. december 2010 om institutter til kollektiv investering, som ændret ("**2010 loven**").

Klasse IA er en "akkumulerende underafdeling". En investor, der tegner aktier i en akkumulerende aktieklasser, vil i stedet for at modtage kontante udlodninger fra BEPIF for de pågældende aktier få beløbene geninvesteret i klassen.

BEPIF kan til enhver tid opløses ved en beslutning truffet af generalforsamlingen med forbehold for beslutningsdygtighed og flertal som fastlagt i BEPIF's vedtægter. Det forventes, at indløsninger tilbydes månedligt til NAV'en pr. aktie pr. den sidste kalenderdag hver måned. Vi henviser til afsnittet "Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs?" nedenfor. BEPIF's depositar er RBC Investor Services Bank S.A. Vi henviser til afsnittet "Andre relevante oplysninger" nedenfor om, hvordan du kan få andre relevante oplysninger om BEPIF.

### Løbetid

BEPIF er etableret på ubestemt løbetid. Der gælder ingen anbefalet holdeperiode, og vi henviser til afsnittet "Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs?" nedenfor om den illustrative anbefalede holdeperiode, der anvendes i dette dokument.

### Mål

BEPIF investerer som feederfond alle eller i det væsentlige alle sine aktiver i en afdeling af Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP ("**masterfond**") som masterfonden. Masterfonden er en luxembourgsk investeringsfond (fonds commun de placement), der er omfattet af 2010-lovens del II. Masterfondens investeringsformål er at generere attraktive risikostjerede afkast på en diversificeret direkte og indirekte portefølje af fast ejendom og ejendomsrelaterede investeringer på mellemlang til lang sigt. Masterfonden vil tilstræbe en allokering på cirka 90 % af bruttoaktivværdien af sine investeringer i primært stort set stabiliserede, indtægtskabende europæiske ejendomme enten gennem direkte investeringer i ejendomme eller i andele i Blackstone Property Partners Europe (Lux) SCSp, den luxembourgske afdeling af Blackstone Property Partners Europe ("**BPPE**"), der er Blackstones flagskibsfond for europæiske Core+ ejendomme for institutionelle investorer. BEPIF kan investere op til 10 % af bruttoaktivværdien af sine investeringer i offentlige og private ejendomsrelaterede gældspapirer for at tilvejebringe indkomst, lette kapitaludvikling og som en mulig kilde til likviditet. BEPIF og masterfonden forvaltes aktivt af AIFM'en og giver ikke investorerne nogen form for diskretion over de investeringer, BEPIF eller masterfonden foretager. BEPIF kan anvende teknikker til forvaltning af aktiver såsom gearing eller gæld til alle formål, herunder for at finansiere hele eller en del af kapitalen, der er nødvendig for en investering, eller kan indgå afdækningstransaktioner for at mindske risiciene for potentielle valutakurs- eller renteudsving.

### Tilsigtet detailinvestor

Produktet er rettet mod investorer med høj nettoværdi, forvaltere af privatkunders formuer, finansielle mæglere og andre detailinvestorer, idet dette er underlagt gældende lovgivning og forordninger i dit retsområde, hvor disse parter er i stand til at vurdere fordelene og risiciene ved en sådan investering, og/eller hvor parterne har modtaget rådgivning fra deres finansielle mæglere om en sådan investering. Produktet er kun egnet for investorer: i) som forstår den potentielle risiko for kapitaltab, og at der kan være begrænset likviditet i BEPIF's underliggende investeringer ii) som har tilstrækkelige ressourcer til at kunne bære tab (som kan svare til hele det investerede beløb), som kan være resultatet af en sådan investering, iii) for hvem en investering i BEPIF er en del af et diversificeret investeringsprogram, og iv) som fuldt ud forstår og er villige til at påtage sig de risici, der er forbundet med et sådant investeringsprogram.

## Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få?

### Risikoindikator

Lavere risiko

Højere risiko



Risikoindikatoren forudsætter, at du holder produktet i ét år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, og du vil kunne få mindre tilbage. Det bliver måske ikke let at sælge dit produkt, eller du bliver måske nødt til at sælge til en pris, der i betydelig grad påvirker, hvor meget du får tilbage.

Den summariske risikoindikator er en vejledning om risikoniveauet for dette produkt sammenlignet med andre produkter. Den viser, hvor sandsynligt det er, at du vil tabe penge på produktet på grund af bevægelser på markederne, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 3 ud af 7, hvilket er en middel-lav risikoklasse. Dette er en vurdering af de mulige tab som følge af fremtidige resultater på et middel-lavt niveau, og dårlige markedsforhold kan påvirke vores muligheder for at betale dig. **Vær opmærksom på valutarisikoen.** BEPIF er denomineret i Euro (€). Du kan modtage betalinger i en anden valuta, så det endelige afkast, du får, afhænger af vekselkursen mellem de to valutaer. Denne risiko er der ikke taget hensyn til i ovenstående indikator. Denne investering er forbundet med en høj grad af risiko og bør kun foretages, hvis en investor har råd til at miste hele sin investering. Der er ingen garantier eller forsikringer med hensyn til opfyldelse af investeringsmål eller resultater. Produktet indeholder ikke nogen beskyttelse mod fremtidige markedsresultater, så du vil kunne miste noget af eller hele din investering. Hvis vi ikke er i stand til at betale dig, hvad der skyldes, kan du miste noget af eller hele din investering.

### Resultatscenerier<sup>(1)</sup>

Produktets afkast afhænger af den fremtidige udvikling i markedet. Den fremtidige udvikling i markedet er usikker og kan ikke forudsiges med nøjagtighed. De viste ufordelagtige, moderate og fordelagtige scenarier er illustrationer, der viser de værste, gennemsnitlige og bedste resultater for produktet og en passende proxy, som gældende for de seneste 11 år. Markederne kan udvikle sig meget anderledes i fremtiden. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold.

Anbefalet investeringsperiode:		6 år (illustrativ anbefalet holdeperiode)	
Investeringskseksempel:		10.000 €	
		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 6 år
<b>Scenarie</b>			
<b>Minimum: Der er intet garanteret mindsteafkast. Du kan miste en del af eller hele din investering</b>			
<b>Stress</b>	<b>Hvad du vil kunne få tilbage efter omkostninger</b>	9.264 €	8.761 €
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-7,4 %	-2,2 %
<b>Ufordelagtig</b>	<b>Hvad du vil kunne få tilbage efter omkostninger</b>	10.118 €	11.570 €
	Gennemsnitligt afkast hvert år	1,2 %	2,5 %
<b>Moderat</b>	<b>Hvad du vil kunne få tilbage efter omkostninger</b>	10.792 €	15.609 €
	Gennemsnitligt afkast hvert år	7,9 %	7,7 %
<b>Fordelagtig</b>	<b>Hvad du vil kunne få tilbage efter omkostninger</b>	12.078 €	17.960 €
	Gennemsnitligt afkast hvert år	20,8 %	10,3 %

De viste tal inkluderer alle omkostninger for selve produktet, men inkluderer måske ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver eller distributør. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan påvirke, hvor meget du får tilbage. Der er intet garanteret mindsteafkast. Du kan miste hele eller en del af din investering. For hvert scenarie, der er beskrevet nedenfor, henviser vi til den relevante proxy 1: (a) **Ufordelagtigt scenarie:** denne type scenarie gjorde sig gældende for en investering fra 07/2012 til 06/2013 ved exit efter 1 år og fra 10/2021 til 09/2022 ved exit efter 6 år, (b) **Moderat scenarie:** denne type scenarie gjorde sig gældende for investering fra 10/2015 til 09/2016 ved exit efter 1 år og fra 10/2013 til 09/2019 ved exit efter 6 år, og (c) **Fordelagtigt scenarie:** denne type scenarie gjorde sig gældende for en investering fra 04/2021 til 03/2022 ved exit efter 1 år og fra 10/2016 til 09/2022 ved exit efter 6 år.

## Hvad sker der, hvis Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Investor kan blive udsat for et økonomisk tab (svarende til nogle af eller alle investorens investeringer) som følge af misligholdelse med hensyn til produktet eller masterfonden. Et sådant muligt tab er ikke dækket af nogen ordning for investorkompensation eller garanti.

## Hvilke omkostninger er der?

Den person, der sælger dig dette produkt eller rådgiver dig om det, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser rådgiveren eller sælgeren dig om omkostningerne, og hvordan de påvirker din investering.

(1) På grundlag af de 11-årige resultater i følgende proxy: (A) for perioden forud for BEPIF's lancering i oktober 2021: (1) før-juli 2015: INREV European ODCE Index med fradrag af gebyrer og andre omkostninger, (2) juli 2015 - september 2021: Det vægtede gennemsnitlige (på månedsbasis) afkast af (i) 90 % i European Core+ ejendomsfond baseret på BPPE og dennes forgængeres separat forvaltede konti ("SMA'er") og (ii) 10 % i europæiske obligationer baseret på ICE BofA Euro High Yield Index. For (2) forvaltnings- og resultatgebyrer der skal betales til fondssponsoren, afspejles BEPIF's gebyrer. INREV European ODCE Index, BPPE og de relevante SMA'er beregner et kvartårligt NAV, og med henblik på dette dokument er afkastet omregnet til månedlige afkast, idet der antages et ensartet resultat for hver måned i kvartalet, og der tages ikke højde for valutakursudsving i nogle SMA'er med eksponering mod andre valutaer end EUR tidligt i disse SMA'ers levetid, og (B) fra oktober 2021 BEPIF's faktiske resultater.

## Omkostninger over tid

Tabellerne viser de beløb, der fratrækkes din investering for at dække forskellige omkostningstyper. Beløbene afhænger af, hvor meget du investerer, hvor længe du ejer produktet, og hvor godt produktet klarer sig (hvor dette er relevant). De viste beløb er illustrationer baseret på et eksempel af et investerings beløb og en række mulige investeringsperioder. Vi antager:

- At du det første år får det investerede beløb tilbage (0 % afkast). Hvad angår de andre investeringsperioder, antager vi, at produktet opnår resultater som vist i det moderate scenarie.
- 10.000 € er investeret.

	Scenarie, hvis du indløser efter:	
	Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 6 år
Samlede omkostninger <sup>(2)</sup>	672 €	8.091 €
Årlig omkostningsvirkning*	6,7 %	6,7 % hvert år

\*Dette illustrerer, hvordan omkostningerne reducerer dit afkast over tid. Du kan for eksempel se, at ved exit efter den illustrative anbefalede investeringsperiode (6 år), forventes det, at dit gennemsnitlige afkast pr. år er 14,4 % før omkostninger og 7,7 % efter omkostninger.

## Omkostningernes sammensætning

Engangsomkostninger ved entrégebyr eller exit <sup>1</sup>		Ved exit efter 1 år
Indgangsomkostninger <sup>2</sup>	Vi opkræver intet entrégebyr for produktet.	0 €
Exitomkostninger	Vi opkræver intet exitgebyr for produktet. <sup>(2)</sup>	0 €
Løbende omkostninger		
Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger <sup>3</sup>	1,90 % af værdien af din investering pr. år. Dette er en vurdering baseret på de årlige omkostninger i løbet af det seneste år.	190 €
Transaktionsomkostninger	3,58 % af værdien af din investering pr. år. Dette er en vurdering af de omkostninger, der påløber, når vi køber og sælger produktets underliggende investeringer. Det faktiske beløb varierer alt efter, hvor meget vi køber og sælger.	358 €
tilfældige omkostninger afholdt under visse særlige omstændigheder		
Resultatbetingede honorarer	1,25 % af værdien af din investering pr. år. Vi fratrækker disse fra produktet, hvis det overgår de relevante kriterier, som er fastlagt i de selskabets dokumenter. Det faktiske beløb varierer alt efter, hvor godt din investering klarer sig. Det aggregeret omkostningskøn ovenfor omfatter gennemsnittet for de seneste 5 år.	125 €

<sup>1</sup> Renter og øvrige omkostninger i forbindelse med låntagning fra ikke-tilknyttede parter samt investeringsrelateret låntagning indgår ikke i de gentagne omkostninger. Gearings nettovirkning afspejles i afkastene forud for fradrag af de samlede engangs-, løbende og ekstraomkostninger.

<sup>2</sup> Der skal ikke betales tegningsgebyrer til BEPIF, når du køber aktier i BEPIF, selvom nogle finansielle mæglere på forhånd kan opkræve deres kunder et salgsprovenu på op til 3,5 %. Bemærk: De resultatscenarier, der er beskrevet i dette dokument, omfatter ikke det eventuelle salgsprovenu, der opkræves på forhånd.

<sup>3</sup> Visse organisatoriske og udbudskostninger blev betalt på forskud af fondssponsoren frem til første årsdag for den dato, hvor BEPIF først accepterede tegninger, og tilbagebetales proportionelt fra oktober 2022, som dette er beskrevet yderligere i BEPIF's prospekt. De omkostninger og det honorar, der er betalt af BEPIF til dets AIFM omfattes af "driftsomkostninger".

## Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs?

**Anbefalet holdeperiode:** Der er ingen anbefalet holdeperiode, men for at gøre produktet sammenligneligt med andre er der i dette dokument valgt en illustrativ anbefalet holdeperiode på seks år. Aktier i BEPIF er kun egnede som langsigtet investering for personer med tilstrækkelige finansielle midler, som ikke har behov for likviditet fra deres investering på kort sigt. Vi forventer ikke, at der vil være et offentligt marked for BEPIF-aktier, og det kan derfor være vanskeligt for dig at sælge dine aktier. Indløsning forventes at blive tilbudt hver måned til indre værdi pr. aktie på den sidste kalenderdag i måneden (hver især en "indløsningsdato"). Aktier, der holdes i mindre end et år, vil få fratrukket 5 % af indre værdi.

Anmodninger om indløsning skal fremsættes senest kl. 17.00 centraleuropæisk tid den første bankdag i den måned, i hvilken indløsningsdatoen falder. Afvikling af aktieindløsning forventes generelt at finde sted inden for 60 kalenderdage efter indløsningsdatoen. Blackstone Property Advisors L.P., BEPIF's investeringsforvalter, kan afvise anmodninger om indløsning helt eller delvist under ekstraordinære omstændigheder og ikke systemisk. Indløsningerne er også underlagt begrænsninger i forbindelse med indløsningsanmodninger, der overstiger visse tærskler og indløsningsgebyrer. BEPIF kan under ekstraordinære omstændigheder og ikke på systematisk grundlag gøre undtagelser fra, ændre eller suspendere planen. I resultatscenarierne er der ikke taget højde for det ovenfor beskrevne fradrag på 5 %.

## Hvordan kan jeg klage?

Hvis du ønsker at klage over produktet eller adfærd hos producenten, kan du indgive din klage på tre måder. Du kan sende en e-mail til os på [BEFMcompliance@blackstone.com](mailto:BEFMcompliance@blackstone.com). Eller du kan skrive til os på:

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. Att: Complaints Officer, 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, Storhertugdømmet Luxembourg

Klager over din rådgiver eller distributørs adfærd skal rettes til den pågældende rådgiver eller distributør.

## Anden relevant information

Yderligere oplysninger om BEPIF kan fås i BEPIF's prospekt. BEPIF's prospekt er gratis og skrevet på engelsk. Det kan fås sammen med andre oplysninger ved at sende en e-mail til [BEFMcompliance@blackstone.com](mailto:BEFMcompliance@blackstone.com). Investorer bør være opmærksomme på, at den skattelovgivning, der gælder for BEPIF, kan have betydning for deres personlige skattemæssige position i forbindelse med deres investeringer i BEPIF. BEPIF's data for tidligere resultater for kalenderåret 2022 og beregningerne af tidligere resultatscenarier offentliggøres her: [www.bepif.com](http://www.bepif.com). Når potentielle investorer skal beslutte, om de vil investere i BEPIF, skal de selv undersøge BEPIF, herunder de fordele og risici, der er forbundet hermed. Interesserede investorer bør læse og opbevare prospektet omhyggeligt. Interesserede investorer må dog ikke opfatte indholdet af dette dokument eller prospektet som juridisk, regnskabsmæssig, forretningsmæssig, investeringsmæssig, pensionsmæssig eller skattemæssig rådgivning.

(2) Indløste aktier, der besiddes i mindre end et år, vil være genstand for et fradrag på 5 % fra NAV (beregnet på den relevante Indløsningsdato). Dette tager ikke højde for dette potentielle fradrag.