

# Documento contenente le informazioni chiave

## Blackstone European Property Income Fund SICAV – BEPIF Feeder SICAV - I - Classe ID-EUR

### Scopo

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. (il "GEFIA") è tenuto a produrre e pubblicare questo documento in base al Regolamento (UE) 1286/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio sui documenti contenenti le informazioni chiave per i prodotti di investimento al dettaglio e assicurativi preassemblati (il "Regolamento"). Il GEFIA è tenuto a redigere il documento attenendosi alla metodologia prescritta dal Regolamento, anche per determinare l'Indicatore di rischio sintetico e calcolare gli Scenari di performance. Il GEFIA ritiene che la metodologia prescritta dal Regolamento per redigere le informazioni in questo documento e, in particolare, gli Scenari di performance, sia concepita principalmente per i prodotti di investimento al dettaglio preassemblati piuttosto che per le azioni di questo tipo di fondo e, nel caso di questo prodotto specifico, produce risultati che, secondo il GEFIA, potrebbero discostarsi sensibilmente dai risultati del fondo.

### Prodotto

Classe ID-EUR, Blackstone European Property Income Fund SICAV, BEPIF Feeder SICAV - I ("BEPIF")

#### Ideatore del Prodotto

Blackstone Europe Fund Management S.à r.l.

+352 282647 1901

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

ISIN: LU2339810793

**Autorità competente:** Autorità Competente: Commission de Surveillance du Secteur Financier (la "CSSF"). BEPIF è autorizzato in Lussemburgo dalla CSSF. BEPIF è autorizzato a commercializzare in Lussemburgo e in altri Stati membri dello Spazio economico europeo ai sensi degli articoli 31 e 32 della direttiva 2011/61/UE.

Data dell'ultimo aggiornamento: 1 gennaio 2023

**State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione.**

### Cos'è questo Prodotto?

#### Tipo

Azioni di BEPIF, fondo aperto e misto organizzato come una società d'investimento multi-comparto lussemburghese con capitale variabile (société d'investissement à capital variable). BEPIF ha una struttura a ombrello composta da uno o più comparti giuridicamente e finanziariamente separati, disciplinati dalla Parte II della legge lussemburghese del 17 dicembre 2010 relativa agli organismi di investimento collettivo e successive modifiche (la "Legge del 2010"). La Classe ID è una "Sottoclasse di distribuzione". Un investitore che sottoscrive azioni di tale Sottoclasse di distribuzione riceverà in contanti ogni distribuzione che BEPIF corrisponderà in relazione a tali azioni. In ogni momento, BEPIF può essere sciolto con delibera approvata dall'assemblea generale degli azionisti, nel rispetto dei requisiti di quorum e di maggioranza definiti nello statuto del BEPIF. Si prevede che i rimborsi saranno offerti mensilmente al NAV calcolato per azione e come risultante l'ultimo giorno di calendario del mese di riferimento - si prega di consultare la sezione "Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale anticipatamente?". Il depositario di BEPIF è RBC Investor Services Bank S.A. Si prega di consultare la sezione "Altre informazioni rilevanti" per conoscere come ottenere altre informazioni rilevanti su BEPIF.

#### Termine

BEPIF è stato costituito a tempo indeterminato. Non è previsto alcun periodo di detenzione raccomandabile; si prega di consultare la sezione "Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale anticipatamente?" con riferimento al periodo indicativo di detenzione raccomandabile considerato nel presente documento.

#### Obiettivi

BEPIF investirà, come fondo feeder, tutti o sostanzialmente tutti i suoi beni in un comparto del Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP ("Fondo Master"), come fondo master. Il Fondo Master è un fondo comune lussemburghese (fonds commun de placement) disciplinato dalla Parte II della Legge del 2010. L'obiettivo d'investimento del Fondo Master consiste nel generare interessanti rendimenti corretti per il rischio su un portafoglio diversificato di investimenti, diretti e indiretti, nel settore immobiliare o correlati al settore immobiliare nel medio-lungo periodo. Il Fondo Master si prefiggerà di allocare il 90% circa del valore patrimoniale lordo dei suoi investimenti principalmente in immobili europei sostanzialmente stabili e generatori di reddito, attraverso investimenti diretti in proprietà o in quote di Blackstone Property Partners Europe (Lux) SCSp, la divisione lussemburghese di Blackstone Property Partners Europe ("BPPE"), il fondo immobiliare Core+ europeo di punta per gli investitori istituzionali. BEPIF può investire fino al 10% del valore patrimoniale lordo dei suoi investimenti in obbligazioni correlate al settore immobiliare quotate e non, al fine di fornire un reddito, facilitare l'impiego di capitale e come potenziale fonte di liquidità. BEPIF e il Fondo Master sono attivamente gestiti dal GEFIA e non offrono agli investitori alcuna discrezionalità in merito agli investimenti effettuati da BEPIF o dal Fondo Master. BEPIF può utilizzare tecniche di gestione degli attivi come il ricorso alla leva finanziaria o all'indebitamento per qualsiasi scopo, ivi incluso per finanziare interamente o in parte il capitale necessario per un investimento o anche per stipulare operazioni di copertura per mitigare i rischi di potenziali oscillazioni delle valute e dei tassi di interesse.

#### Tipo di investitore al dettaglio

Il prodotto è destinato a investitori con un patrimonio netto elevato, gestori di fondi per clienti privati, intermediari finanziari e altri investitori al dettaglio, secondo le leggi e i regolamenti applicabili nella giurisdizione di appartenenza, che sono in grado di valutare i vantaggi e i rischi di tale investimento e/o che hanno ricevuto una consulenza dai loro intermediari finanziari riguardo a tale investimento. Il prodotto è adatto solo per gli investitori: (i) che comprendono il rischio potenziale di perdita di capitale e che ci possa essere una liquidità limitata negli investimenti sottostanti di BEPIF; (ii) che hanno risorse sufficienti a sopportare le perdite (che possono essere pari all'intero importo investito) eventualmente derivanti da tale investimento; (iii) per i quali un investimento in BEPIF fa parte di un programma di investimento diversificato; e (iv) che comprendono pienamente e sono disposti ad assumersi i rischi connessi a tale programma di investimento.

## Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

### Indicatore di rischio

Rischio più basso

Rischio più elevato



L'indicatore di rischio ipotizza che il prodotto sia mantenuto per un anno. Il rischio reale può variare sensibilmente e si potrebbe ottenere un rimborso inferiore. Potreste non riuscire a vendere facilmente il vostro prodotto, oppure potreste doverlo vendere a un prezzo che riduce significativamente l'importo del rimborso.

Questo indicatore sintetico di rischio è una guida al livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Mostra le probabilità che il prodotto perda valore a causa di movimenti dei mercati o perché non siamo in grado di pagarvi. Abbiamo classificato questo prodotto al livello 3 su 7, che corrisponde alla classe di rischio medio-bassa. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate al livello medio-basso e che le cattive condizioni di mercato potrebbero influenzare la nostra capacità di pagarvi. **Attenzione al rischio di cambio.** BEPIF è denominato in euro (EUR). Potreste ricevere pagamenti in una valuta diversa, quindi il rendimento finale che otterrete dipenderà dal tasso di cambio tra le due valute. Questo rischio non è contemplato nell'indicatore sopra riportato. Questo investimento comporta un elevato grado di rischio e dovrebbe essere intrapreso solo se un investitore può permettersi di perdere l'intero investimento. Non ci sono garanzie o assicurazioni riguardo al raggiungimento degli obiettivi di investimento o della performance. Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso. Se noi non siamo in grado di pagarvi quanto dovuto, potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

### Scenari di performance<sup>(1)</sup>

Ciò che otterrete da questo prodotto dipenderà dall'andamento futuro del mercato. Gli sviluppi futuri del mercato sono incerti e non possono essere previsti con esattezza. Gli scenari sfavorevoli, moderati e favorevoli riportati di seguito sono illustrazioni basate sull'andamento peggiore, medio e migliore del prodotto e su un parametro adeguato, come applicato nel corso degli ultimi 11 anni. I mercati potrebbero svilupparsi in modo sensibilmente diverso in futuro. Lo scenario di stress indica quanto potreste ottenere in circostanze di mercato estreme.

Periodo di detenzione raccomandato:		6 anni (periodo indicativo di detenzione raccomandato)	
Esempio di investimento:		10,000 €	
		In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 6 anni
<b>Scenario</b>			
<b>Minimo: Non è garantito alcun rendimento minimo. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.</b>			
<b>Stress</b>	<b>Quanto potreste ottenere al netto dei costi</b>	9.264 €	8.761 €
	Rendimento medio annuo	-7,4%	-2,2%
<b>Sfavorevole</b>	<b>Quanto potreste ottenere al netto dei costi</b>	10.118 €	11.570 €
	Rendimento medio annuo	1,2%	2,5%
<b>Moderato</b>	<b>Quanto potreste ottenere al netto dei costi</b>	10.792 €	15.609 €
	Rendimento medio annuo	7,9%	7,7%
<b>Favorevole</b>	<b>Quanto potreste ottenere al netto dei costi</b>	12.078 €	17.960 €
	Rendimento medio annuo	20,8%	10,3%

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al vostro consulente o distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che potrebbe ugualmente incidere sull'importo del capitale rimborsato. Non è garantito alcun rendimento minimo. Potreste incorrere in una perdita totale o parziale del vostro investimento. Per ogni scenario descritto di seguito, si rimanda al seguente indicatore: (a) **Scenario Sfavorevole:** questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra 07/2012 e 06/2013 in caso di uscita dopo 1 anno e tra 10/2021 e 09/2022 in caso di uscita dopo 6 anni; (b) **Scenario Moderato:** questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra 10/2015 e 09/2016 in caso di uscita dopo 1 anno e tra 10/2013 e 09/2019 in caso di uscita dopo 6 anni; e (c) **Scenario Favorevole:** questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra 04/2021 e 03/2022 in caso di uscita dopo 1 anno e tra 10/2016 e 09/2022 in caso di uscita dopo 6 anni.

### Cosa succede se Blackstone Europe Fund Management S.à r.l. non è in grado di rimborsarvi?

L'investitore potrebbe sostenere una perdita finanziaria (corrispondente a una parte o alla totalità dei suoi investimenti) a causa dell'inadempienza del prodotto o del Fondo Master. Tale perdita potenziale non è coperta da alcun regime di compensazione o garanzia.

### Quali sono i costi?

Il soggetto che vi vende o consiglia questo prodotto può addebitarvi altri costi. In questo caso, tale soggetto vi fornirà informazioni su questi costi e su come potrebbero incidere sul vostro investimento.

(1) Sulla base della performance undecennale del seguente indicatore: (A) per il periodo precedente al lancio di BEPIF nell'ottobre 2021: (1) Prima di luglio 2015: l'indice INREV European ODCE al netto di commissioni e altri costi; e (2) luglio 2015 - settembre 2021: media ponderata (su base mensile) dei rendimenti del: (i) 90% nel fondo immobiliare Core+ europeo basato su BPPE e sulle gestioni separate ("SMA") che lo hanno preceduto e (ii) 10% nel debito europeo basato sull'Indice ICE BofA Euro High Yield. Per (2), le commissioni di gestione e di performance dovute allo sponsor del fondo riflettono quelle di BEPIF. L'Indice INREV European ODCE, BPPE e le SMA applicabili calcolano un NAV trimestrale e, ai fini del presente documento, i rendimenti sono stati convertiti in rendimenti mensili, ipotizzando una performance uniforme in ogni mese del trimestre e non tenendo conto delle fluttuazioni valutarie in alcune SMA con nessuna esposizione all'Euro nella prima fase di vita di tali SMA; e (B) a partire da ottobre 2021, la performance effettiva di BEPIF.

## Costi nel tempo

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dal vostro investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità del vostro investimento, da quanto tempo si detiene il prodotto e (ove applicabile) dall'andamento del prodotto. Gli importi sono qui riportati a fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo di investimento e su diversi possibili periodi di investimento. Si è ipotizzato quanto segue:

- Nel primo anno potreste ricevere l'importo investito (rendimento annuo dello 0%). Per altri periodi di detenzione si è ipotizzato che la performance del prodotto sia quella indicata nello scenario moderato
- L'investimento ammonta ad Euro 10.000.

	Scenario con disinvestimento successivo:	
	In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 6 anni
Costi totali <sup>(2)</sup>	672 €	8.091 €
Incidenza annuale dei costi*	6,7%	6,7% ogni anno

\*Ciò mostra in che misura i costi riducono il vostro rendimento nel tempo. Ad esempio, viene mostrato che nel caso in cui uscirete nel periodo di detenzione indicativamente raccomandato (6 anni), il vostro rendimento medio annuo previsto è di 14,4% al lordo dei costi e 7,7% al netto dei costi.

## Composizione dei costi

Costi una tantum di ingresso o di uscita <sup>1</sup>		In caso di uscita dopo 1 anno
Costi di ingresso <sup>2</sup>	Non applichiamo una commissione di ingresso.	0 EUR
Costi di uscita	Non applichiamo una commissione di uscita. <sup>(2)</sup>	0 EUR
<b>Costi correnti</b>		
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio <sup>3</sup>	1,90% del valore del vostro investimento calcolato su base annua. Si tratta di una stima basata sui costi effettivi registrati nel corso dell'ultimo anno.	190 EUR
Costi di transazione	3,58% del valore del vostro investimento calcolato su base annua. Si tratta di una stima dei costi sostenuti per l'acquisto e la vendita degli investimenti sottostanti al prodotto. L'importo effettivo varierà a seconda di quanto viene da noi acquistato e venduto.	358 EUR
<b>Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni</b>		
Commissioni di performance	1,25% del valore del vostro investimento calcolato su base annua. Tali commissioni vengono applicate al prodotto se lo stesso ottiene un rendimento superiore in base ai relativi criteri definiti nei documenti costitutivi. L'importo effettivo varierà a seconda dell'andamento dell'investimento. La stima dei costi aggregati di cui sopra comprende la media degli ultimi 5 anni.	125 EUR

<sup>1</sup> Gli interessi e gli altri costi relativi ai prestiti erogati da soggetti non affiliati e ai prestiti legati agli investimenti non sono inclusi nei costi ricorrenti. L'impatto netto della leva finanziaria si riflette nei rendimenti prima della deduzione dei costi totali una tantum, correnti e accessori.

<sup>2</sup> Non è prevista alcuna commissione di sottoscrizione da pagare a BEPIF per l'acquisto di azioni di BEPIF, anche se alcuni intermediari finanziari possono addebitare direttamente ai loro clienti una commissione anticipata di vendita fino al 3,5%. Si prega di notare che gli scenari di rendimento di cui al presente documento non includono, ove applicabile, questa commissione anticipata di vendita.

<sup>3</sup> Alcune spese organizzative e di offerta sono state anticipate dallo sponsor del fondo fino al primo anniversario della data in cui il BEPIF ha accettato per la prima volta le sottoscrizioni e vengono rimborsati ratealmente a partire da ottobre 2022, come dettagliato nel prospetto di BEPIF. Queste spese e la commissione pagata dal BEPIF al suo GEFIA sono incluse nella voce "costi di esercizio".

## Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il mio capitale nel breve termine?

**Periodo di Detenzione Raccomandato:** Non è previsto alcun periodo di detenzione raccomandabile per il prodotto; tuttavia, per rendere il prodotto comparabile ad altri, nel presente documento è stato considerato un periodo indicativo di detenzione di sei anni raccomandato. Le azioni di BEPIF sono adatte solo come investimento a lungo termine per persone con mezzi finanziari adeguati che non hanno bisogno di liquidità a breve termine dal loro investimento. Non prevediamo che le azioni BEPIF saranno collocate su un mercato pubblico; pertanto, potrebbe risultare difficile vendere le vostre azioni. Si prevede che i rimborsi saranno offerti ogni mese al NAV per azione dell'ultimo giorno di calendario del mese (ciascuno una "Data di rimborso"). Il NAV delle azioni detenute per meno di un anno sarà soggetto a una detrazione del 5%. Le richieste di rimborso devono pervenire entro le ore 17.00 del primo giorno lavorativo del mese in cui cade la Data di rimborso. I pagamenti dei rimborsi di azioni sono di norma previsti entro 60 giorni di calendario dalla Data di rimborso. Le richieste di rimborso possono essere respinte in tutto o in parte da Blackstone Property Advisors L.P., il gestore degli investimenti di BEPIF, in circostanze eccezionali e non su base sistematica. Inoltre i rimborsi sono soggetti a limiti relativi alle richieste di rimborso che superano determinate soglie e a commissioni di rimborso. In circostanze eccezionali e non su base sistematica, BEPIF può derogare, modificare o sospendere il piano. Gli scenari di performance non tengono conto della detrazione del 5% descritta sopra.

## Come presentare reclami?

Se avete reclami sul prodotto o sulla condotta dell'ideatore, potrete presentare un reclamo in due modalità:

Potete inviarci un'email a [BEFMcompliance@blackstone.com](mailto:BEFMcompliance@blackstone.com). In alternativa, potete scriverci all'indirizzo: Blackstone Europe Fund Management S.à r.l.

All'attenzione di: Complaints Officer, 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, Granducato di Lussemburgo

Qualsiasi reclamo riguardante la condotta del vostro consulente o distributore deve essere indirizzato al medesimo consulente o distributore.

## Altre informazioni rilevanti

Ulteriori informazioni su BEPIF sono reperibili sul Prospetto di BEPIF. Il prospetto di BEPIF è disponibile gratuitamente ed è scritto in lingua inglese. Può essere ottenuto, insieme ad altre informazioni, inviando un'email a [BEFMcompliance@blackstone.com](mailto:BEFMcompliance@blackstone.com). Si ricorda che la legislazione fiscale applicata a BEPIF può avere un impatto sulla posizione fiscale personale degli investitori in BEPIF. I dati relativi alle precedenti performance di BEPIF per l'anno solare 2022 e i calcoli dei precedenti scenari di performance sono pubblicati su [www.bepif.com](http://www.bepif.com). Nel valutare l'opportunità di un investimento in BEPIF, i potenziali investitori devono basarsi sulla propria analisi di BEPIF, soppesandone i vantaggi e i rischi. I potenziali investitori devono leggere attentamente e conservare il Prospetto. Tuttavia, i potenziali investitori non devono interpretare il contenuto di questo documento o del Prospetto come una consulenza legale, contabile, commerciale, di investimento, previdenziale o fiscale

(2) Le azioni rimborsate detenute per un periodo inferiore ad un anno saranno soggette a una detrazione del 5% dal NAV (calcolato alla Data del Rimborso). Questo dato non tiene conto di tale possibile detrazione.