

# Document d'Informations Clés

Catégorie I-A-EUR, Blackstone European Property Income Fund S.L.P.

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

FundPartner AM S.A.S. (l'« **AIFM** ») est tenu de préparer et publier le présent document en vertu du Règlement (UE) 1286/2014 du Parlement européen et du Conseil sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement emballés de détail et fondés sur l'assurance (le « **Règlement** »). L'AIFM est tenu de suivre la méthode prescrite dans le Règlement, pour la préparation du document, mais également pour la détermination de l'indicateur synthétique de risque et le calcul des rendements selon les différents scénarios de performances. L'AIFM estime que la méthode prescrite dans le Règlement pour la préparation du présent document et, en particulier pour la préparation des scénarios de performances, est principalement prévue pour les produits d'investissement emballés de détail plutôt que pour des parts de ce type de fonds, et l'AIFM estime que, pour ce produit en particulier, les résultats obtenus par cette méthodologie pourraient différer considérablement de ceux du fonds.

## Produit

Catégorie I-A-EUR, Blackstone European Property Income Fund S.L.P. (« **Blackstone Bepimmo** »)

ISIN: FRO014004AS8

### Initiateur du Produit

FundPartner AM S.A.S.

Appelez le + 33 1 55 27 27 80 pour de plus amples informations

<http://www.fundpartner.eu>

**Autorité compétente:** Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** »)

Dernière mise à jour : 2 janvier 2026

**Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

## En quoi consiste ce produit ?

### Type

Parts de Blackstone Bepimmo, un *fonds professionnel* spécialisé établi sous la forme d'une société de libre partenariat (SLP).

La Classe I-A est une « Sous-Catégorie Capitalisation ». Un investisseur ayant souscrit des parts d'une Sous-Catégorie Capitalisation ne recevra pas de distributions en numéraire de la part de Blackstone Bepimmo au titre des parts en question, car celles-ci seront reflétées dans la valeur liquidative de ladite sous-catégorie.

Des possibilités de rachat à la valeur liquidative par unité sont à prévoir au dernier jour du calendrier civil du mois – Veuillez vous référer à la section « Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ? » ci-dessous. Le dépositaire de Blackstone Bepimmo est CACEIS Bank S.A. Veuillez vous référer également à la section « Autres informations pertinentes », ci-dessous concernant l'obtention d'informations pertinentes supplémentaires sur Blackstone Bepimmo.

### Durée

Blackstone Bepimmo a été établi pour une durée de 99 ans. Blackstone Bepimmo peut à tout moment être dissoute par une décision des associés, sous réserve des conditions de quorum et de majorité définies dans les statuts de Blackstone Bepimmo. Il n'y a pas de période de détention recommandée. Veuillez vous référer à la section « Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ? » ci-dessous concernant la période de détention recommandée illustrative utilisée dans ce document.

### Objectifs

L'objectif d'investissement de Blackstone Bepimmo est de générer des rendements attractifs ajustés en fonction du risque sur un portefeuille diversifié direct et indirect d'investissements immobiliers et liés au secteur immobilier à moyen et long terme. Blackstone Bepimmo entend attribuer environ 90 % de la valeur de l'actif brut de ses investissements principalement dans l'immobilier via des actifs immobiliers européens, fortement stabilisés et générateurs de revenus, soit par le biais de placements directs dans des propriétés soit par le biais de parts de Blackstone Property Partners Europe (Lux) SCS, la branche luxembourgeoise de Blackstone Property Partners Europe (« **BPPE** »), le fonds européen Core+ à capital variable de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels.

Blackstone Bepimmo peut investir jusqu'à 10 % de la valeur de l'actif brut de ses investissements dans des dettes immobilières publiques et privées, afin de dégager un revenu, de faciliter le déploiement du capital ainsi qu'à titre de source de liquidité potentielle. Blackstone Bepimmo est géré activement par l'AIFM et ne donne aux investisseurs aucun pouvoir discrétionnaire quant aux investissements réalisés par Blackstone Bepimmo. Blackstone Bepimmo peut utiliser, dans les limites fixées par ses statuts, des techniques de gestion d'actifs telles que l'utilisation de l'effet de levier ou de la dette à toutes fins, y compris pour financer tout ou partie du capital nécessaire à un investissement, ou conclure des opérations de couverture pour atténuer les risques liés aux fluctuations potentielles des devises et des taux d'intérêt.

### Investisseur de détail ciblé

La souscription du produit est réservée aux investisseurs mentionnés au paragraphe IV de l'article L. 214-162-1 du Code monétaire et financier. Ce produit est destiné à des investisseurs fortunés (High-Net-Worth), des gestionnaires de fonds de clients privés, des intermédiaires financiers et d'autres investisseurs particuliers, sous réserve de toutes lois ou réglementations applicables dans votre juridiction, capables d'évaluer les avantages et les risques de ce type de placement et/ou ayant été conseillés sur cet investissement par leurs intermédiaires financiers. Le produit ne convient qu'aux investisseurs qui : (i) comprennent qu'il existe un risque de perte de capital et que les investissements sous-jacents de Blackstone Bepimmo peuvent être assortis d'une liquidité limitée ; (ii) possèdent des ressources suffisantes pour pouvoir supporter toutes pertes (pouvant atteindre le montant total investi) susceptibles de découler de ces investissements ; (iii) effectuent des placements dans Blackstone Bepimmo dans le cadre d'un programme d'investissement diversifié ; et (iv) sont pleinement conscients des risques impliqués par ce programme d'investissement et sont disposés à les assumer.

# Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

## Indicateur de risque

Risque le plus faible



Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant huit années. Le risque réel peut varier de manière significative et il est possible que votre retour sur investissement soit inférieur. Il se peut que vous ne puissiez pas vendre facilement votre produit ou que vous soyez contraint de le vendre à un prix affectant sensiblement votre retour sur investissement.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyen. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Attention au risque de change. Blackstone Bepimmo est libellé en euro (€). Les sommes qui vous seront versées pourront l'être dans une autre monnaie ; votre gain final dépendra donc du taux de change entre les deux monnaies. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus.**

Ce placement implique un degré de risque élevé et ne devrait être effectué que par des investisseurs capables d'assumer la perte totale du montant investi. Rien ne saurait garantir la réalisation des objectifs d'investissement ou la performance du fonds. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre la totalité de votre investissement.

## Scénarios de performance

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec exactitude. Les scénarios défavorables, intermédiaires et favorables présentés sont des illustrations utilisant la pire, la moyenne et la meilleure performance du produit ou d'un produit de substitution approprié, selon le cas, au cours des 13 dernières années. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée:		8 ans	
Exemple d'investissement:		€10,000	
		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
<b>Scénarios</b>			
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 8 années. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	€7,680	€6,590
	Rendement annuel moyen	-23.2%	-5.1%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	€7,680	€7,150
	Rendement annuel moyen	-23.2%	-4.1%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	€10,730	€17,940
	Rendement annuel moyen	7.3%	7.6%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	€12,060	€21,160
	Rendement annuel moyen	20.6%	9.8%

Basé sur la performance sur 13 ans de : (A) pour la période précédant le lancement en octobre 2021 de Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP (« **BEPIF** »), le fonds luxembourgeois investissant en parallèle de Blackstone Bepimmo, (1) avant juillet 2015 : Indice INREV European ODCE net de frais et d'autres coûts ; et (2) juillet 2015 - septembre 2021 : les rendements moyens pondérés (sur une base mensuelle) de (i) 90 % dans le fonds immobilier de référence European Core+ basé sur BPPE et ses comptes prédécesseurs gérés séparément (separately managed accounts, (« **SMA** ») et (ii) 10 % dans des titres de créance européens basés sur l'indice ICE BofA Euro High Yield Index. Pour (2), les commissions de gestion et de performance payables au sponsor du fonds reflètent celles de BEPIF. L'indice INREV European ODCE Index, BPPE et les SMA concernés calculent une VL trimestrielle et, aux fins de la préparation de ce document, les rendements ont été convertis en rendements mensuels, en partant de l'hypothèse selon laquelle la performance était identique au cours de chacun des mois du trimestre, et sans comptabiliser les variations du taux de change au sein de certains SMA non exposés à l'euro dans les premiers temps après leur lancement; (B) pour la période d'octobre 2021 à décembre 2021, la performance effective de Blackstone European Property Income Fund SICAV, un fonds nourricier luxembourgeois investissant dans BEPIF et (C) depuis janvier 2022, les rendements effectifs de Blackstone Bepimmo.

Aucune commission initiale n'est due à Blackstone Bepimmo lors de l'acquisition de parts de Blackstone Bepimmo, bien que certains intermédiaires financiers, entreprises d'assurance ou autres entités puissent facturer directement à leurs clients une commission de vente initiale, une commission de placement, une commission de souscription ou des frais similaires pouvant généralement aller jusqu'à 3,0 % du prix de souscription. Veuillez noter que les scénarios de performance présentés dans ce document n'incluent pas, le cas échéant, de telles commissions initiales. Il peut y avoir d'autres frais qu'un intermédiaire financier, une entreprise d'assurance ou une entité facture à ses clients dans le cadre d'une acquisition de parts de Blackstone Bepimmo ou des services qu'il fournit à ses clients à cet égard.

Lorsque les calculs de performance révèlent qu'un scénario de tensions est plus favorable que le scénario défavorable, le scénario de tensions sera ajusté pour correspondre au scénario défavorable. Conformément aux obligations réglementaires, les montants des scénarios de performance exprimés en termes monétaires sont arrondis à la dizaine de EUR (ou devise équivalente) la plus proche, et les indicateurs de performance exprimés en pourcentage sont arrondis à une décimale près. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Pour chaque scénario décrit ci-après, veuillez vous référer au produit de substitution concerné ci-dessous :  
(a) **Scénario défavorable**: ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 04/2023 et 03/2024 (en supposant une sortie de l'investissement au cours de l'année 1) et entre 12/2022 et 10/2025 (en supposant une sortie de l'investissement au cours de l'année 8);  
(b) **Scénario intermédiaire**: ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 12/2017 et 11/2018 (en supposant une sortie de l'investissement au cours de l'année 1) et entre 03/2013 et 02/2021 (en supposant une sortie de l'investissement au cours de l'année 8);  
(c) **Scénario favorable**: ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 05/2021 et 04/2022 (en supposant une sortie de l'investissement au cours de l'année 1) et entre 08/2014 et 07/2022 (en supposant une sortie de l'investissement au cours de l'année 8).

## Que se passe-t-il si FundPartner AM S.A.S n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

FundPartner AM S.A.S. est une société de gestion agréée et supervisée par l'AMF. FundPartner AM S.A.S. doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres. L'investisseur peut subir une perte financière (pouvant représenter une partie ou la totalité du montant investi) en cas de défaut du produit. Cette perte potentielle n'est pas couverte par un régime de compensation des investisseurs ou de garantie.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Le cas échéant, cette personne vous transmettra les informations relatives à ces coûts et à la façon dont ils affectent votre investissement.

### Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Pour l'autre période de détention, nous avons supposé que le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- que 10 000 EUR sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	€136	€2,038
Incidence des coûts annuels (*)	1.3%	1.3% chaque année

\* Cela montre dans quelle mesure les coûts réduisent votre rendement au fil du temps. Par exemple, cela montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée illustrative de 8 ans, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9.0 % avant déduction des coûts et de 7.6 % après cette déduction.

**Coûts totaux** Les parts rachetées détenues depuis moins d'un an feront l'objet d'une minoration de 5 % sur la valeur liquidative (calculée à la Date de Rachat concernée). Ceci ne tient pas compte de cette déduction potentielle.

### Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	Nous ne facturons pas de coût d'entrée.	0 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.5 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	51 EUR
Coûts de transaction	0.2 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. Exclut les coûts de transaction qui sont engagés dans le cadre d'acquisition d'investissements.	20 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	0.6 % de la valeur de votre investissement par an. Ceux-ci sont prélevés sur le produit lorsque les résultats dépassent les seuils définis dans les documents constitutifs. Le montant réel variera en fonction de la performance de votre investissement. Le coût d'estimation d'ensemble ci-dessus inclut la moyenne sur les cinq dernières années.	65 EUR

Les intérêts et autres coûts liés aux emprunts consentis par des parties non affiliées et tout emprunt lié à l'investissement ne sont pas inclus dans les coûts récurrents. L'impact net de l'effet de levier est reflété dans les rendements avant la déduction du total des coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

**Coûts d'entrée:** Aucune commission initiale n'est due à Blackstone Bepimmo lors de l'acquisition de parts de Blackstone Bepimmo, bien que certains intermédiaires financiers, entreprises d'assurance ou autres entités puissent facturer directement à leurs clients une commission de vente initiale, une commission de placement, une commission de souscription ou des frais similaires pouvant généralement aller jusqu'à 3,0 % du prix de souscription. Veuillez noter que les scénarios de performance présentés dans ce document n'incluent pas, le cas échéant, de telles commissions initiales. Il peut y avoir d'autres frais qu'un intermédiaire financier, une entreprise d'assurance ou une entité facture à ses clients dans le cadre d'une acquisition de parts de Blackstone Bepimmo ou des services qu'il fournit à ses clients à cet égard.

**Coûts de sortie:** Les parts rachetées détenues depuis moins d'un an feront l'objet d'une déduction de 5 % sur la valeur liquidative (calculée à la Date de Rachat concernée). Ceci ne tient pas compte de cette déduction potentielle

**Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation** Certains frais de constitution et de commercialisation ont été avancés par le sponsor du fonds durant une période d'un an à compter de la date à laquelle Blackstone Bepimmo ou tout autre membre du groupement du fonds a accepté pour la première fois des souscriptions, et seront remboursés proportionnellement à partir d'octobre 2022. De plus, le Gestionnaire Délégué a choisi d'appliquer volontairement un mécanisme de report discrétionnaire en plafonnant certains frais du fonds ainsi que les frais de constitution et de commercialisation à 0,50 % (annualisé) de la valeur liquidative du groupement du fonds. Ces frais et la rémunération versée par Blackstone Bepimmo à son AIFM sont incluses dans les « coûts opérationnels ».

### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

**Période de détention recommandée:** Il n'y a pas de période de détention recommandée, mais afin de pouvoir comparer les produits entre eux, une période de détention recommandée illustrative de 8 ans a été adoptée à titre d'exemple dans ce document. La souscription de parts dans Blackstone Bepimmo à long terme ne convient qu'aux personnes disposant de moyens financiers appropriés et n'ayant pas besoin de céder leur investissement dans un court délai à des fins de besoin de liquidité. Nous ne prévoyons pas qu'un marché public pour les parts de Blackstone Bepimmo puisse être créé à l'avenir, et la vente de vos parts pourrait donc être difficile à réaliser. Les rachats devraient être offerts mensuellement aux investisseurs à la VL par part telle que déterminée au dernier jour calendaire de chaque mois (chacune étant désignée comme la « **Date de rachat** »). La VL des parts détenues pendant moins d'un an sera minorée de 5 %

Les demandes de rachat doivent être déposées au plus tard à 17h, heure d'Europe centrale, le premier jour ouvré du mois où une Date de rachat a été fixée. Les règlements des rachats de parts devraient généralement s'effectuer dans les 60 jours calendaires à compter de la Date de rachat. Les demandes de rachats peuvent être rejetées en tout ou partie, dans des circonstances exceptionnelles et non de manière systématique. Les rachats sont également soumis à des limites en cas de demandes de rachat dépassant certains seuils, et à des commissions de rachat. Blackstone Bepimmo peut faire des exceptions au programme de rachat, modifier ou suspendre ce dernier. Les scénarios de performance ne prennent pas en compte l'application des 5 % de réduction décrite ci-dessus.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous avez une quelconque réclamation relative au produit ou à la conduite de la personne ayant conçu le produit, vous pouvez nous l'adresser en nous écrivant:

soit à [Bepimmo@Fundpartner.eu](mailto:Bepimmo@Fundpartner.eu)

soit à l'adresse postale suivante: FundPartner AM S.A.S 63 Avenue des Champs-Élysées 75008 Paris - France

Toute réclamation concernant la conduite de votre conseiller ou distributeur doit lui être adressée directement.

### Autres informations pertinentes

Les informations contenues dans le présent document d'informations clés sont complétées par les statuts et les documents du fonds de Blackstone Bepimmo, qui seront fournis aux investisseurs avant la souscription, conformément à la loi, soit directement, soit par des intermédiaires financiers. De plus amples informations concernant Blackstone Bepimmo, notamment les documents du fonds, le dernier rapport annuel, tout rapport semestriel ultérieur, le dernier prix des parts de Blackstone Bepimmo, et les informations sur les performances de Blackstone Bepimmo (y compris les données sur ses performances passées et les calculs des scénarios de performance antérieurs), tel que requis par la loi, peuvent être obtenues sans frais, en français sur <https://www.bepimmo.com> ou en envoyant un courriel à [Bepimmo@Fundpartner.eu](mailto:Bepimmo@Fundpartner.eu). Afin de décider ou non d'investir dans Blackstone Bepimmo, les investisseurs potentiels doivent s'appuyer sur leur propre analyse, et notamment sur les avantages et les risques que présente ce produit. Les investisseurs potentiels sont invités à lire le document les statuts et les documents du fonds de Blackstone Bepimmo avec attention et à les conserver. Les investisseurs potentiels ne sauraient, toutefois, interpréter le contenu du présent document, les statuts de Blackstone Bepimmo et les documents du fonds comme un conseil juridique, comptable, commercial, d'investissement, fiscal ou lié à la retraite. Les investisseurs sont informés que la législation fiscale applicable à Blackstone Bepimmo peut avoir une incidence sur la situation fiscale de leurs placements personnels dans Blackstone Bepimmo.