

RAPPORT SEMESTRIEL 2024

Blackstone European Property Income Fund S.L.P.

Rapport semestriel pour la période du
1^{er} janvier au 30 juin 2024



Blackstone

Bilan Actif au 30/06/2024 en EUR

€	Exercice 30/06/2024
Immobilisations corporelles nettes	—
Titres financiers	
<i>Actions et valeurs assimilées (A)</i>	
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	—
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	144 990 268
<i>Obligations convertibles en actions (B)</i>	
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	—
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	—
<i>Obligations et valeurs assimilées (C)</i>	
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	—
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	—
<i>Titres de créances (D)</i>	
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	—
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	—
<i>Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)</i>	
OPCVM	—
FIA (y compris ceux des pays tiers)	—
Autres OPC et fonds d'investissements	—
<i>Dépôts (F)</i>	—
<i>Instruments financiers à terme (G)</i>	—
<i>Opérations temporaires sur titres (H)</i>	
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	—
Créances représentatives de titres donnés en garantie	—
Créances représentatives de titres financiers prêtés	—
Titres financiers empruntés	—
Titres financiers donnés en pension	—
Autres opérations temporaires	—
<i>Prêts (J)</i>	—
<i>Autres actifs éligibles (K)</i>	—
Sous-total actifs éligibles I = A + B + C + D + E + F + G + H + J + K	144 990 268
Créances	600 892
Comptes financiers	1 257 816
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II	1 858 708
Total actif I + II	146 848 976

Bilan Passif au 30/06/2024 en EUR

€	Exercice 30/06/2024
Capitaux propres	
Capital	161 960 968
Report à nouveau sur revenu net	137 709
Plus et moins-values réalisées antérieures non distribuées	(15 097)
Résultat net de l'exercice	(16 173 779)
Sous-total des capitaux propres I	145 909 801
Passifs éligibles	
<i>Instruments financiers (A)</i>	
Opérations de cession sur instruments financiers	—
Opérations temporaires sur titres financiers	—
<i>Instruments financiers à terme (B)</i>	
<i>Emprunts (C)</i>	
<i>Autres passifs éligibles (D)</i>	
Sous-total passifs éligibles II = A + B + C + D	—
Autres passifs	
<i>Dettes</i>	
Concours bancaires	939 175
Sous-total autres passifs III	939 175
Total passif I + II + III	146 848 976

Compte de résultat au 30/06/2024 en EUR

€	Exercice 30/06/2024
<i>Revenus financiers nets</i>	
<i>Produits sur opérations financières</i>	
Produits sur actions	3 472 374
Produits sur obligations	—
Produits sur instruments du marché monétaire	—
Produits sur des parts d'OPC	—
Produits sur titres de créance	—
Produits sur opérations temporaires sur titres	—
Produits sur prêts et créances	—
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	—
Autres produits financiers	19 894
<i>Sous-total produits sur opérations financières</i>	<i>3 492 268</i>
<i>Charges sur opérations financières</i>	
Charges sur opérations financières	—
Charges sur instruments financiers à terme	—
Charges sur opérations temporaires sur titres	—
Charges sur emprunts	—
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	—
Charges sur passifs de financement	—
Autres charges financières	—
<i>Sous-total charges sur opérations financières</i>	<i>—</i>
<i>Total revenus financiers nets (A)</i>	<i>3 492 268</i>
<i>Autres produits</i>	
Rétrocession des frais de gestion au bénéfice de l'OPC	—
Versements en garantie de capital ou de performance	—
Autres produits	—
<i>Autres charges</i>	
Frais de gestion de la société de gestion	706 499
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	—
Impôts et taxes	—
Autres charges	70 132
<i>Sous-total autres produits et autres charges (B)</i>	<i>(776 631)</i>
<i>Sous-total revenus nets avant comptes de régularisation (C) = A + B</i>	<i>2 715 636</i>
Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)	6 920
Sous-total revenus nets I = C + D	2 722 556

Compte de résultat au 30/06/2024 en EUR (suite)

€	Exercice 30/06/2024
<i>Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisation</i>	
Plus et moins-values réalisées	(68 135)
Frais de transactions externes et frais de cession	—
Frais de recherche	—
Quote-part des plus-values réalisées restituées aux assureurs	—
Indemnités d'assurance perçues	—
Versements en garantie de capital ou de performance reçus	—
<i>Sous total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisation (E)</i>	<i>(68 135)</i>
Régularisation des plus ou moins-values réalisées nettes (F)	(220)
Plus ou moins-values réalisées nettes II = E + F	(68 355)
<i>Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisation</i>	
Variation des plus ou moins-values latentes y.c. les écarts de change sur les actifs éligibles	(18 592 466)
Écarts de change sur les comptes financiers en devises	—
Versements en garantie de capital ou de performance à recevoir	—
<i>Sous total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisation (G)</i>	<i>(18 592 466)</i>
Régularisation des plus ou moins-values latentes nettes (H)	(125 669)
Plus ou moins-values latentes nettes III = G + H	(18 718 135)
<i>Acomptes</i>	
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (J)	109 845
Acomptes sur plus ou moins-values réalisées nettes versés au titre de l'exercice (K)	—
Total Acomptes versés au titre de l'exercice IV = J + K	109 845
Impôt sur le résultat V	—
Résultat net I + II + III - IV - V	(16 173 779)

Annexes au 30 juin 2024

I Règles et méthodes comptables

1. Référentiel comptable

Blackstone European Property Income Fund S.L.P. (« Blackstone Bepimmo ») est une société de libre partenariat. Il s'agit d'un fonds d'investissement alternatif (« FIA ») non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») et dont les règles de fonctionnement sont fixées par les Statuts. Tout terme en majuscule qui n'est pas défini dans les présentes aura le sens qui lui est attribué dans la version des Statuts applicables à la date de publication du présent rapport semestriel.

Le siège social de Blackstone Bepimmo est situé au 63 avenue des Champs-Élysées – 75008 Paris, France.

Activités principales

Blackstone Bepimmo est un véhicule d'investissement dans BEPIF. BEPIF est un programme d'investissement immobilier opéré via plusieurs entités (dont Blackstone Bepimmo), et le terme « BEPIF » est utilisé dans ce rapport semestriel pour désigner le programme dans son ensemble.

Il est précisé que, conformément aux Statuts, la stratégie d'investissement de Blackstone Bepimmo est essentiellement similaire à la stratégie d'investissement de BEPIF.

BEPIF investit principalement dans des biens immobiliers européens sensiblement stabilisés et générateurs de revenus et, dans une moindre mesure, dans de la dette liée à l'immobilier. BEPIF souhaite se positionner comme la principale plateforme européenne d'investissement immobilier de qualité institutionnelle de Blackstone principalement aux investisseurs individuels axés sur les revenus.

Structure d'entreprise

FundPartner AM S.A.S., une société par actions simplifiée de droit français, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 888 655 826, dont le siège social est situé au 63 avenue des Champs-Élysées – 75008 Paris et agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille et de gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs (« AIFM ») sous le numéro GP-21000009, est nommée pour agir en tant que gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive AIFM et agit également en tant que Gérant de Blackstone Bepimmo.

Conformément à l'article L. 214-162-2 du Code monétaire et financier, Blackstone Bepimmo délègue globalement la gestion du portefeuille et des risques à l'AIFM, qui a à son tour délégué à Blackstone Property Advisors, L.P. (le « Gestionnaire Délégué ») la fonction de gestion du portefeuille. Le Gestionnaire Délégué a la faculté de réaliser des Investissements au nom de Blackstone Bepimmo à sa discrétion et est chargé d'initier, de structurer et de négocier les Investissements de Blackstone Bepimmo.

Blackstone Bepimmo investit principalement, directement ou indirectement, ses actifs à travers un véhicule agrégateur établi sous la forme d'une société en commandite spéciale de droit luxembourgeois (« BEPIF Aggregator »), aux fins de détention indirecte des Investissements de Blackstone Bepimmo. Blackstone Bepimmo investit en parallèle de Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP, un fonds commun de placement de droit luxembourgeois (« BEPIF Master FCP »), régie par la Partie II de la loi luxembourgeoise du 17 décembre 2010 relative aux organismes de placement collectif, telle que modifiée. Le Gestionnaire Délégué a le pouvoir de gérer Blackstone Bepimmo et de déterminer les objectifs et la stratégie d'investissement ainsi que la conduite de la gestion et des affaires commerciales de Blackstone Bepimmo, conformément à la convention de délégation et dans le respect des dispositions des Statuts et des lois et règlements applicables.

Règles comptables

Le rapport semestriel de Blackstone Bepimmo est présenté pour l'exercice clos au 30 juin 2024 et est établi conformément à la réglementation applicable.

Les informations financières correspondantes relatives à l'exercice clos au 31 décembre 2023 ont été annexées au présent rapport semestriel.

Annexes au 30 juin 2024

II Compléments d'informations

2. Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice

€	Exercice 30/06/2024
Capitaux propres en début d'exercice	160 792 833
<i>Flux de l'exercice</i>	
Souscriptions appelées (y compris la commission de souscription acquise à l'OPC)	1 359 705
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'OPC)	(187 927)
Revenus nets de l'exercice avant comptes de régularisation	2 715 636
Plus-values réalisées nettes avant comptes de régularisation	(68 135)
Variation des plus ou moins-values latentes avant compte de régularisation	(18 592 466)
Distribution de l'exercice antérieur sur revenus nets	—
Distribution de l'exercice antérieur sur plus ou moins-values réalisées nettes	—
Acomptes versés au cours de l'exercice sur revenus nets	(109 845)
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus ou moins-values réalisées nettes	—
Autres éléments	—
Capitaux propres en fin d'exercice (= Actif net)	145 909 801

Annexes au 30 juin 2024

II Compléments d'informations

3. Capitaux propres

Le nombre de parts émises et rachetées

French	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	Part de Commandité
Parts existantes à la fin de l'exercice précédent	15 643 242,1791	2 285 723,3616	849 447,9917	1,0000
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice	88 734,9391	76 384,6790	13 821,5090	—
Parts rachetées au cours de l'exercice	(12 811,3028)	(11 882,0001)	—	—
Conversions nettes entre catégorie de parts au cours de l'exercice	—	—	—	—
Parts existantes à la fin de l'exercice	15 719 165,8154	2 350 226,0405	863 269,5007	1,0000

Rachats

La Valeur Liquidative totale de l'ensemble des rachats à travers BEPIF est généralement limitée à 2 % de la Valeur Liquidative totale par mois et à 5 % de cette Valeur Liquidative totale par trimestre civil. Blackstone Bepimmo peut faire des exceptions, modifier ou suspendre, en tout ou en partie, le programme de rachat si, selon son jugement raisonnable, il estime qu'une telle mesure est dans le meilleur intérêt de BEPIF et des investisseurs de BEPIF, par exemple lorsque les rachats de parts pèserait trop sur la liquidité de BEPIF, auraient un effet négatif sur les opérations de BEPIF, risqueraient d'avoir un impact négatif sur BEPIF qui l'emporterait sur les avantages des rachats de parts ou à la suite de changements juridiques ou réglementaires.

Dans le cas où les Demandes de Rachat au cours d'un mois donné excèdent les limites ci-dessus, les Demandes de Rachat seront satisfaites au pro rata (mesuré sur une base globale (sans duplication) à travers BEPIF, le cas échéant). Toutes les Demandes de Rachat non satisfaites seront automatiquement resoumises pour la prochaine Date de Rachat disponible, à moins qu'une telle Demande de Rachat ne soit retirée ou révoquée par un Associé Commanditaire avant cette Date de Rachat.

Au cours des six mois clos au 30 juin 2024, BEPIF a satisfait des Demandes de Rachats pour un montant de 85,9M€ (2023 : 238,2M€), dont 0,2M€ liées à Blackstone Bepimmo (2023 : 0,1M€). Au 30 juin 2024, il y avait des Demandes de Rachat en cours pour un montant de 184,4M€ (2023 : 256,3M€), dont 0,4M€ liées à Blackstone Bepimmo (2023 : 0,5M€). Du 1 juillet 2024 au 31 août 2024, BEPIF a satisfait des Demandes de Rachat pour un montant de 34,6M€. Jusqu'à, et y compris, la Date de Rachat du 31 août 2024, les Demandes de Rachat en cours sont estimées à 153,4M€ (calculées sur la Valeur Liquidative du 31 juillet 2024).

Rapprochement de la valeur liquidative unitaire

	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	Part de Commandité
Valeur liquidative unitaire au 31 décembre 2023	8,6735	8,1083	7,7439	100,0000
Résultat attribuable aux associés commanditaires avant dépenses spécifiques aux Catégories de Parts	(0,8595)	(0,8036)	(0,7670)	—
Sommes distribuables	—	—	(0,1276)	—
Valeur liquidative unitaire au 30 juin 2024	7,8140	7,3047	6,8493	100,0000

Annexes au 30 juin 2024

II Compléments d'informations

4. Inventaire

Intérêts d'associé commanditaire dans BEPIF Aggregator SCSp (EUR)		Exercice 30/06/2024
Juste valeur au début de l'exercice		159 896 718
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice		3 942 078
Parts rachetées au cours de l'exercice		(187 927)
Moins-values réalisées au cours de l'exercice		(68 135)
Réévaluation au cours de l'exercice		(18 592 466)
Juste valeur en fin d'exercice		144 990 268
Pourcentage des actifs nets		99 %

5. Tableau d'affectation des sommes distribuables

Parts A ₀	Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice				
	Date de versement	Montant total (EUR)	Montant unitaire (EUR)	Crédits d'impôt totaux (EUR)	Crédit d'impôt unitaire (EUR)
Exercice 30/06/2024					
	31/1/2024	18 943	0,0223	—	—
	29/2/2024	18 819	0,0218	—	—
	31/3/2024	18 042	0,0209	—	—
	30/4/2024	18 042	0,0209	—	—
	31/5/2024	17 956	0,0208	—	—
	30/6/2024	18 043	0,0209	—	—
Total		109 845	0,1276	—	—

RAPPORT ANNUEL 2023

Blackstone European Property Income Fund S.L.P.

Rapport annuel pour la période du
1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023



Blackstone

Bilan au 31/12/2023 en EUR - Actif

€	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Immobilisations nettes	–	–
Dépôts	–	–
Instruments financiers	–	–
<i>Actions et valeurs assimilées</i>		
négociées sur un marché réglementé ou assimilé		–
non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	159 896 718	134 182 997
<i>Obligations et valeurs assimilées</i>		
négociées sur un marché réglementé ou assimilé	–	–
non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	–	–
<i>Titres de créances</i>		
<i>négociés sur un marché réglementé ou assimilé</i>		
Titres de créances négociables	–	–
Autres titres de créances	–	–
<i>non négociés sur un marché réglementé ou assimilé</i>	–	–
<i>Organismes de placement collectif</i>		
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	–	–
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'Union européenne	–	–
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'Union européenne et organismes de titrisations cotés	–	–
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'Union européenne et organismes de titrisations non cotés	–	–
<i>Opérations temporaires sur titres</i>		
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	–	–
Créances représentatives de titres financiers prêtés	–	–
Titres financiers empruntés	–	–
Titres financiers donnés en pension	–	–
Autres opérations temporaires	–	–
<i>Contrats financiers</i>		
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	–	–
Autres opérations	–	–
<i>Autres instruments financiers</i>		
Créances		
Opérations de change à terme de devises	–	–
Autres	744 515	846 079
Comptes financiers		
Liquidités	979 880	1 270 328
Autres actifs	–	–
Total de l'actif	161 621 113	136 299 404

Bilan au 31/12/2023 en EUR - Passif

€	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capitaux propres		
Capital	155 070 437	131 648 893
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	—	—
Report à nouveau (a)	108 262	—
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a, b)	(15 097)	—
Résultat de l'exercice (a, b)	5 629 231	3 230 412
Total des capitaux propres (= Montant représentatif de l'actif net)	160 792 833	134 879 305
Instruments financiers		
<i>Opérations de cession sur instruments financiers</i>	—	—
<i>Opérations temporaires sur titres financiers</i>		
Dettes représentatives de titres financiers donnés en pension	—	—
Dettes représentatives de titres financiers empruntés	—	—
Autres opérations temporaires	—	—
<i>Contrats financiers</i>		
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	—	—
Autres opérations	—	—
Dettes		
Opérations de change à terme de devises	—	—
Autres	828 280	1 420 099
Comptes financiers		
Concours bancaires courants	—	—
Emprunts	—	—
Total du passif	161 621 113	136 299 404

(a) Y compris comptes de régularisation

(b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

Hors bilan au 31/12/2023 en EUR

€	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Opérations de couverture		
Engagements sur marchés réglementés ou assimilés	–	–
Engagements de gré à gré	–	–
Autres engagements	–	–
Autres opérations		
Engagements sur marchés réglementés ou assimilés	–	–
Engagements de gré à gré	–	–
Autres engagements	–	–

Compte de résultat au 31/12/2023 en EUR

€	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022 *
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	86 747	38
Produits sur actions et valeurs assimilées	8 808 349	5 109 066
Produits sur obligations et valeurs assimilées	—	—
Produits sur titres de créances	—	—
Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres financiers	—	—
Produits sur contrats financiers	—	—
Autres produits financiers	435 768	—
Total I	9 330 864	5 109 104
Charges sur opérations financières		
Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres financiers	—	—
Charges sur contrats financiers	—	—
Charges sur dettes financières	—	—
Autres charges financières	—	—
Total II	—	—
Résultat sur opérations financières (I - II)	9 330 864	5 109 104
Autres produits (III)	—	—
Autres dépenses (IV)	—	—
Frais de gestion et dotations aux amortissements (V)	3 998 670	2 280 363
Résultat net de l'exercice (L. 214-17-1) (I - II + III - IV - V)	5 332 194	2 828 741
Régularisation des revenus de l'exercice (VI)	463 866	408 820
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (VII)	166 829	7 149
Résultat (I - II + III - IV - V +/- VI - VII)	5 629 231	3 230 412

* Période comptable initiale étendue de 17 mois et 12 jours

Annexes au 31 décembre 2023

I Règles et méthodes comptables

1. Référentiel comptable

Blackstone European Property Income Fund S.L.P. (« Blackstone Bepimmo ») est une société de libre partenariat. Il s'agit d'un Fonds d'investissement Alternatif (« FIA ») non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») et dont les règles de fonctionnement sont fixées par les Statuts. Tout terme en majuscule qui n'est pas défini dans les présentes aura le sens qui lui est attribué dans la version des Statuts applicables à la date de publication du présent rapport annuel.

Le siège social de Blackstone Bepimmo est situé au 63 avenue des Champs-Élysées – 75008 Paris, France.

Activités principales

Blackstone Bepimmo est un véhicule d'investissement dans BEPIF. BEPIF est un programme d'investissement immobilier opéré via plusieurs entités (dont Blackstone Bepimmo), et le terme « BEPIF » est utilisé dans ce rapport annuel pour désigner le programme dans son ensemble.

Il est précisé que, conformément aux Statuts, la stratégie d'investissement de Blackstone Bepimmo est essentiellement similaire à la stratégie d'investissement de BEPIF.

BEPIF investit principalement dans des biens immobiliers européens sensiblement stabilisés et générateurs de revenus et, dans une moindre mesure, dans de la dette liée à l'immobilier. BEPIF souhaite se positionner comme la principale plateforme européenne d'investissement immobilier de qualité institutionnelle de Blackstone principalement aux investisseurs individuels axés sur les revenus. De plus amples informations sur les objectifs et la stratégie d'investissement sont disponibles dans le Rapport de Gestion.

Structure d'entreprise

FundPartner AM S.A.S. (anciennement FundRock France AM S.A.S.), une société par actions simplifiée de droit français, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 888 655 826, dont le siège social est situé au 63 avenue des Champs-Élysées – 75008 Paris et agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille et de gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs (« AIFM ») sous le numéro GP-21000009, est nommée pour agir en tant que gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive AIFM et agit également en tant que Gérant de Blackstone Bepimmo.

Conformément à l'article L. 214-162-2 du Code monétaire et financier, Blackstone Bepimmo délègue globalement la gestion du portefeuille et des risques à l'AIFM, qui a à son tour délégué à Blackstone Property Advisors, L.P. (le « Gestionnaire Délégué ») la fonction de gestion du portefeuille. Le Gestionnaire Délégué a la faculté de réaliser des Investissements au nom de Blackstone Bepimmo à sa discrétion et est chargé d'initier, de structurer et de négocier les Investissements de Blackstone Bepimmo.

Blackstone Bepimmo investit principalement, directement ou indirectement, ses actifs à travers un véhicule agrégateur établi sous la forme d'une société en commandite spéciale de droit luxembourgeois (« BEPIF Aggregator »), aux fins de détention indirecte des Investissements de Blackstone Bepimmo. Blackstone Bepimmo investit en parallèle de Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP, un fonds commun de placement de droit luxembourgeois (« BEPIF Master FCP »), régie par la Partie II de la loi luxembourgeoise du 17 décembre 2010 relative aux organismes de placement collectif, telle que modifiée. Le Gestionnaire Délégué a le pouvoir de gérer Blackstone Bepimmo et de déterminer les objectifs et la stratégie d'investissement ainsi que la conduite de la gestion et des affaires commerciales de Blackstone Bepimmo, conformément à la convention de délégation et dans le respect des dispositions des Statuts et des lois et règlements applicables.

Règles comptables

Le rapport annuel de Blackstone Bepimmo est établi conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-01 du 14 janvier 2014, tel que modifié.

Ces états financiers sont présentés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Les informations financières comparatives concernent la période du 20 juillet 2021, date de la création de Blackstone Bepimmo, au 31 décembre 2022. Son premier exercice comptable a été étendu à 17 mois et 12 jours.

2. Méthodes d'évaluation des instruments financiers

Blackstone Bepimmo investit principalement par l'intermédiaire de BEPIF Aggregator et évalue son investissement dans BEPIF Aggregator en fonction de la Valeur liquidative de BEPIF Aggregator la plus récente, calculée en fin du mois et généralement disponible vers le 15^{ème} jour calendaire du mois suivant. Pour chaque Date d'Évaluation, Blackstone Bepimmo utilise la Valeur liquidative de BEPIF Aggregator à la fin du mois précédent, ajustée pour tenir compte de l'accumulation estimée des revenus et des dépenses de BEPIF Aggregator jusqu'à la Date d'Évaluation.

Annexes au 31 décembre 2023

I Règles et méthodes comptables

3. Méthodes de comptabilisation

3.1 Mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits de dépôts et instruments financiers à revenu fixe

Les revenus sont comptabilisés selon la méthode des revenus encaissés.

3.2 Mode d'enregistrement des frais de transaction des instruments financiers

Les instruments financiers sont comptabilisés excluant tout frais.

3.3 Mode de calcul des frais de fonctionnement (frais fixes)

3.3.1. Les frais de fonctionnement

3.3.1.a. Commission de Gestion

En contrepartie de ses services, le Gestionnaire Délégué pourra percevoir une Commission de Gestion payable par Blackstone Bepimmo :

- s'agissant des Parts de Catégorie I, égale en cumulé à 1,25 % de la Valeur liquidative annuelle de cette Catégorie, avant la prise en compte de tout cumul de Commission de Gestion, la Participation à la Performance, tout rachat pour ce mois, toute distribution et tout impact sur la Valeur liquidative pour les Catégories de Parts non libellées en Euros causé par les seules fluctuations de change et/ou les activités de couverture de change ;
- s'agissant des Parts de Catégories A et INS, égale au total à 2,00 % de la Valeur liquidative, comprenant :
 - 1,25 % de la Valeur liquidative annuelle de cette Catégorie, avant la prise en compte de tout cumul de Commission de Gestion y compris la portion de la Commission de Gestion attribuable à la Rétrocession, à la Participation à la Performance, toute distribution et tout impact sur la Valeur liquidative pour les Catégories de Parts non libellées en Euros causé par les seules fluctuations de change et/ou les activités de couverture de change ; et
 - 0,75 % de la Valeur liquidative annuelle de cette Catégorie avant de donner effet à tout cumul pour la Rétrocession ou les distributions payables à ces Parts (le cas échéant) et tout impact sur la Valeur liquidative pour les Catégories de Parts non libellées en Euros causé par les seules fluctuations de change et/ou les activités de couverture de change.

Le Gestionnaire Délégué peut choisir de percevoir la Commission de Gestion en numéraire ou en parts, ou en numéraire ou en parts de BEPIF Aggregator ou des Entités Parallèles (le cas échéant). Si la Commission de Gestion est payée en actions ou parts, ces parts pourront être rachetées à la demande du Gestionnaire Délégué et ne seront pas soumises à l'une des quelconques limitations décrites à l'Article 15 des Statuts.

Le Gestionnaire Délégué a accepté de renoncer à la Commission de Gestion (hors Rétrocessions) durant les six premiers mois suivant le 1er octobre 2021 (c'est-à-dire la date à laquelle BEPIF a accepté pour la première fois des souscriptions pour cette émission). En 2023, le Gestionnaire Délégué a choisi de renoncer volontairement à la Commission de Gestion (à l'exclusion de la Rétrocession) du 1er octobre 2023 au 30 juin 2024. Après la clôture de l'exercice, le Gestionnaire Délégué a prolongé la Renonciation à la Commission de Gestion jusqu'au 31 décembre 2024.

3.3.1.b Participation à la Performance

Blackstone European Property Income Fund Associates LP, l'Associé commanditaire spécial de BEPIF Aggregator ou toute autre entité désignée par l'Associé commandité de BEPIF Aggregator (le « Bénéficiaire »), percevra une participation à la performance (la « Participation à la Performance ») de la part de BEPIF Aggregator égale à 12,5 % du Rendement Total sous réserve d'un Revenu Prioritaire annuel de 5 % et d'un High Water Mark avec Rattrapage de 100 %. Cette allocation (i) pour la première fois, sera mesurée pour la Période de Référence Initiale, et sera payable le 30 juin 2022 et s'accumulera mensuellement, et (ii) après cela, sera mesurée sur une base annuelle calendaire (prenant fin le 31 décembre), et sera payable trimestriellement et accumulée mensuellement (sous réserve de la proratisation des périodes partielles, y compris la période du 1er juillet 2022 au 31 décembre 2022).

Plus précisément, le Bénéficiaire percevra une Participation à la Performance :

- i. premièrement, si le Rendement Total pour la période donnée dépasse la somme (i) du Revenu Prioritaire pour cette période et (ii) du Montant du Report Déficitaires (cet excédent étant dénommé, les « Bénéfices Excédentaires ») de 100 % de ces Bénéfices Excédentaires annuels jusqu'à ce que le montant total alloué au Bénéficiaire soit égal à 12,5 % de la somme (x) du Revenu Prioritaire pour cette période et (y) tout montant alloué au Bénéficiaire en vertu de la présente clause (communément appelé le « Rattrapage » (catch-up)) ; et
- ii. deuxièmement, dans la mesure où il y a des Bénéfices Excédentaires résiduels, de 12,5 % de ces Bénéfices Excédentaires.

Annexes au 31 décembre 2023

I Règles et méthodes comptables

Le Bénéficiaire se verra également allouer une Participation à la Performance au titre de toutes les parts de BEPIF Aggregator rachetées (ou qui auraient été rachetées si Blackstone Bepimmo avait racheté des parts de BEPIF Aggregator afin de financer le rachat de Parts) en conséquence des rachats de parts d'un montant calculé comme décrit ci-dessus, la période concernée correspondant à la partie de la Période de Référence au cours de laquelle cette part était en circulation et le produit d'un tel rachat de parts sera diminué du montant de cette Participation à la Performance.

Le Bénéficiaire peut choisir de recevoir la Participation à la Performance en numéraire, en Parts et/ou en parts de BEPIF Aggregator. Si la Participation à la Performance est payée en Parts ou en parts de BEPIF Aggregator, ces Parts ou parts peuvent être rachetées à la demande du Bénéficiaire et sont soumises aux limitations de volume visées à l'Article 15, mais pas à la Retenue pour Rachat Anticipé.

Sauf dans les cas décrits dans la définition de Montant du Report Déficitaire, tout montant en raison duquel le Rendement est inférieur au Revenu Prioritaire ne sera pas reporté sur les périodes suivantes.

Sauf tel qu'indiqué ci-dessous s'agissant du Déficit Trimestriel, le Bénéficiaire ne sera pas tenu de restituer une partie de la Participation à la Performance versée au titre de la performance ultérieure de Blackstone Bepimmo.

S'il existe des Véhicules Parallèles BEPIF Aggregator, la Participation à la Performance, le Rendement Total, le Revenu Prioritaire et le Montant du Report Déficitaire seront mesurés à l'aide de BEPIF Aggregator et de ses Véhicules Parallèles BEPIF Aggregator combinés.

Pour chaque Période de Référence suivant la Période de Référence Initiale, dès que possible à l'issue de chaque trimestre calendaire qui ne constitue pas la fin d'une année civile, le Bénéficiaire aura droit à la Participation à la Performance telle que décrite ci-dessus et calculée sur la partie de l'année civile écoulée jusqu'à cette date, diminuée de toute Participation à la Performance perçue en lien avec les trimestres précédents cette même année (l'« Allocation Trimestrielle »). Après la Période de Référence Initiale, la Participation à la Performance que le Bénéficiaire est en droit de recevoir à la fin de chaque année civile sera réduite du montant cumulé des Allocations Trimestrielles de l'année considérée. Si une Allocation Trimestrielle est perçue et qu'à la fin d'un trimestre calendaire subséquent de la même année civile le Bénéficiaire a droit à un montant inférieur aux précédentes Allocations Trimestrielles (un « Déficit Trimestriel »), les distributions subséquentes de toute Allocation Trimestrielle ou de la Participation à la Performance de fin d'année de l'année civile considérée seront réduites d'un montant égal au Déficit Trimestriel, jusqu'à ce qu'aucun Déficit Trimestriel ne demeure. Si tout ou partie d'un Déficit Trimestriel demeure à l'issue de l'année civile suivant l'application du mécanisme mentionné à la phrase précédente, les distributions de toutes Allocations Trimestrielles et des Participations à la Performance en fin d'année civile seront réduites pour les quatre (4) années civiles suivantes (i) de tout Déficit Trimestriel restant, plus (ii) d'un taux annuel de 5 % appliqué sur le Déficit Trimestriel restant calculé à partir du premier jour de l'année civile suivant l'année durant laquelle le Déficit Trimestriel est survenu et capitalisé trimestriellement (l'« Obligation Relative au Déficit Trimestriel ») jusqu'à ce qu'aucune Obligation Relative au Déficit Trimestriel ne demeure ; étant précisé que le Bénéficiaire (ou ses affiliées) peut effectuer un paiement total ou partiel pour réduire l'Obligation Relative au Déficit Trimestriel à tout moment ; étant précisé par ailleurs que si une Obligation Relative au Déficit Trimestriel demeure à l'issue de la période de quatre (4) années civiles, le Bénéficiaire (ou ses affiliées) paieront promptement à BEPIF Aggregator le reliquat de l'Obligation Relative au Déficit Trimestriel en espèces. Pour la période du 1er juillet 2022 au 31 décembre 2022, toute référence au terme "année" dans ce paragraphe doit s'entendre de cette période calculée au prorata.

3.3.1.c Rétrocession des distributeurs/des compagnies d'assurance

Les Parts de la Catégorie A et les Parts de la Catégorie INS seront assujetties à des frais (la « Rétrocession ») d'un montant (calculé sur une base annuelle) égal à 0,75 % de la Valeur liquidative de la Catégorie de Parts correspondante (avant la déduction de la Rétrocession pour la période envisagée et avant la prise en compte des rachats éventuels ou des distributions pour la période envisagée) à la Date d'Évaluation. Afin de lever toute ambiguïté, les Rétrocessions seront payables par Blackstone Bepimmo, et les Associés commanditaires ne seront pas facturés séparément pour le paiement de ces frais, sous réserve d'accords différents avec certains distributeurs ou compagnies d'assurance, auxquels cas le paiement de la Rétrocession sera effectué par l'AIFM ou le Gestionnaire Délégué dans le respect des conditions légales et réglementaires applicables. Aucune Rétrocession ne sera due au titre des Parts de la Catégorie I.

3.3.2. Rémunération du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes et du Délégué Administratif et Comptable

Les rémunérations annuelles cumulées du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes et du Délégué Administratif et Comptable supportées par Blackstone Bepimmo seront d'un montant n'excédant pas 0,1 % de la Valeur liquidative et pourront faire l'objet de révisions.

3.3.3. Commission AIFM

En contrepartie de ses services en tant que gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs et gérant de Blackstone Bepimmo, l'AIFM aura droit au paiement d'une commission AIFM (la « Commission AIFM ») payable par Blackstone Bepimmo pour un montant qui ne devrait pas dépasser 0,05 % de la Valeur liquidative annuelle et sous réserve de révision par la suite.

Annexes au 31 décembre 2023

I Règles et méthodes comptables

3.3.4. Commission de l'Associé Commandité

Blackstone Bepimmo versera à l'Associé Commandité un montant annuel égal au montant le plus élevé entre (i) 10 000€ ou (ii) un montant égal à la somme (x) des frais remboursables ("out of the pockets") (y compris les frais courants) engagés par l'Associé Commandité au cours de l'année concernée et (y) de 10 (dix) % de ces derniers.

4. Changements de méthodes ou de réglementation

Aucun changement au cours de cette période comptable.

5. Changements comptables soumis à l'information particulière des porteurs

Aucun changement au cours de cette période comptable.

6. Changements d'estimation et changements de modalités d'application

Aucun changement au cours de cette période comptable.

7. Nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Aucun changement au cours de cette période comptable.

8. Droits et conditions attachés à chaque catégorie de Parts

8.1 Droit des Associés commanditaires

Le capital social de Blackstone Bepimmo est représenté par les 7 catégories de Parts (les « Catégories ») suivantes :

Catégorie	Devise	Type de part	Date de première souscription
I _D	EUR	Distribution	20 juillet 2021 *
I _A	EUR	Capitalisation	N/A
A _D	EUR	Distribution	1er août 2022
A _A	EUR	Capitalisation	1er juillet 2022
INS _D	EUR	Distribution	N/A
INS _A	EUR	Capitalisation	1er décembre 2021
Part de Commandité	EUR	Part de Commandité	20 juillet 2021

* Le Gestionnaire Délégué a souscrit à une part de Catégorie I_D le 20 juillet 2021, date de constitution de Blackstone Bepimmo. Cette part a été rachetée le 27 juin 2022.

Les Parts des Catégories A_A, I_A et INS_A sont des Parts de « Sous-Catégorie de Capitalisation » et les Parts des Catégories A_D, I_D et INS_D sont des Parts de « Sous-Catégorie de Distribution ». Les Associés commanditaires qui souscrivent des Parts de Sous-Catégorie de Distribution recevront les distributions que Blackstone Bepimmo verse au titre de ces Parts en numéraire. En revanche, les Associés commanditaires qui souscrivent des Parts de Sous-Catégorie de Capitalisation ne recevront pas de distributions en numéraire et verront les montants distribuables reflétés dans la Valeur liquidative de chaque Sous-Catégorie. Dans chaque cas, les distributions (que ce soit en numéraire aux Associés commanditaires de Sous-Catégorie de Distribution ou reflétées dans la Valeur liquidative des Parts détenues par les Associés commanditaires de Sous-Catégorie de Capitalisation) sont effectuées à la discrétion de l'AIFM ou de son délégué et font l'objet de réserves raisonnables pour le paiement de la quote-part des Frais de Blackstone Bepimmo et d'autres obligations de Blackstone Bepimmo attribuables à ces Parts (y compris les Rétrocessions), et sous réserve de la ventilation des retenues à la source obligatoires (ou les impôts payés ou retenus au titre de ces distributions de BPPE). Si un Associé Commanditaire ne précise pas, dans son bulletin de souscription, s'il souscrit à la Sous-Catégorie de Capitalisation ou à la Sous-Catégorie de Distribution, la souscription de l'Associé Commanditaire relèvera de la Sous-Catégorie de Capitalisation de la Catégorie concernée.

Les Parts de Catégorie I sont généralement disponibles pour les investisseurs pour lesquels les commissions sont fondées sur la valeur en portefeuille des comptes considérés tels que des comptes conseillers/intégrés (advisory/wrap accounts), des comptes gérés discrétionnairement ou des accords relatifs aux commissions comparables conclus avec leur intermédiaire financier. Les Parts de Catégorie I peuvent également être offertes aux employés de Blackstone et aux membres de leur famille investissant directement dans Blackstone Bepimmo, aux investisseurs sur les marchés pour lesquels la loi interdit le paiement de frais de service aux investisseurs et de frais similaires, et à d'autres catégories d'investisseurs telles que déterminées par le Gestionnaire de Portefeuille à sa seule discrétion.

Annexes au 31 décembre 2023

I Règles et méthodes comptables

Les Parts des Catégories INS sont éligibles (i) aux compagnies d'assurance souscrivant des Parts pour leur propre compte ou en représentation de leurs engagements en unités de compte au titre des contrats d'assurance-vie et de capitalisation de leurs adhérents/souscripteurs, mais également (ii) auxdits adhérents/souscripteurs et bénéficiaires de contrats d'assurance-vie et de capitalisation dans le cadre d'une remise de Parts réalisée conformément au deuxième alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances.

Les Parts de Catégorie A sont éligibles à tous les autres investisseurs.

Nonobstant ce qui précède, Blackstone Bepimmo a toute latitude pour attribuer la souscription d'un Associé Commanditaire à une Catégorie de Parts afin de refléter, entre autres, la souscription d'investisseurs par l'intermédiaire d'une Entité Parallèle.

Sauf disposition contraire des présentes, les termes de chaque Catégorie de Parts sont identiques. L'AIFM ou son délégué peut, à tout moment, créer et mettre de nouvelles Catégories ou types de Parts au sein de Blackstone Bepimmo à sa discrétion, avec des Parts ayant des droits, avantages, pouvoirs ou obligations et termes distincts, y compris quant aux frais, aux distributions et à la liquidité.

Part de l'Associé Commandité

Les droits de l'Associé Commandité sont représentés par une (1) part d'Associé Commandité (la « Part de Commandité »).

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

2. Evolution de l'actif net

€		Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Actif net en début d'exercice	+	134 879 305	–
Souscriptions	+	56 557 221	132 763 300
Rachats	-	106 969	10
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	+	–	–
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-	15 097	–
Plus-values réalisées sur contrats financiers	+	–	–
Moins-values réalisées sur contrats financiers	-	–	–
Frais de transaction	-	–	–
Différences de change	+/-	–	–
<i>Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers :</i>			
Différence d'estimation exercice 31/12/2023	+/-	(36 801 389)	(1 114 397)
Différence d'estimation exercice 31/12/2022	+/-	1 114 397	–
<i>Variation de la différence d'estimation des contrats financiers :</i>			
Différence d'estimation exercice 31/12/2023	+/-	–	–
Différence d'estimation exercice 31/12/2022	+/-	–	–
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	-	–	–
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	-	–	–
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	5 332 194	3 230 412
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes	-	–	–
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur résultat	-	166 829	–
Autres éléments	+/-	–	–
Actif net en fin d'exercice	=	160 792 833	134 879 305

3. Compléments d'information

3.1 Ventilation par nature de taux des postes d'actif, de passif et de hors-bilan

€	Taux fixe	Taux variable	Taux révisable	Autres
Exercice 31/12/2023				
Actif				
<i>Comptes financiers</i>				
Liquidités	–	–	–	979 880
Total	–	–	–	979 880
Exercice 31/12/2022				
Actif				
<i>Comptes financiers</i>				
Liquidités	–	–	–	1 270 328
Total	–	–	–	1 270 328

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

3.2 Ventilation par maturité résiduelle des postes d'actif, de passif et de hors-bilan

€	0 à 3 mois	3 à 12 mois	1 à 3 ans	3 à 5 ans	Plus de 5 ans
Exercice 31/12/2023					
Actif					
<i>Comptes financiers</i>					
Liquidités	979 880	–	–	–	–
Total	979 880	–	–	–	–
Exercice 31/12/2022					
Actif					
<i>Comptes financiers</i>					
Liquidités	1 270 328	–	–	–	–
Total	1 270 328	–	–	–	–

3.3 Créances et dettes : ventilation par nature

€	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Actif		
<i>Créances</i>		
Coupons-dividendes à recevoir	694 726	846 079
Indemnités à recevoir	49 789	–
Total Actif	744 515	846 079
Passif		
<i>Autres dettes :</i>		
Commission de gestion	314 103	644 861
Frais dépositaires	56 214	40 304
Frais administratifs	96 501	169 249
Rachat à payer	49 431	–
Frais divers liés aux affiliés	22 790	114 104
Distributions à payer	18 603	2 185
Comptes transitoires et d'attente	–	294 000
Autres dettes	270 639	155 396
Total Passif	828 280	1 420 099

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

3.4 Capitaux propres

Le nombre de parts émises et rachetées

	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	Parts I _D	Part de Commandité
Parts existantes au début de l'exercice précédent	—	—	—	—	—
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice précédent	11 600 825,6350	1 392 381,6977	99 785,6133	1,0000	1,0000
Parts rachetées au cours de l'exercice précédent	—	—	—	(1,0000)	—
Conversions nettes entre catégorie de parts au début de l'exercice précédent	—	—	—	—	—
Parts existantes à la fin de l'exercice précédent	11 600 825,6350	1 392 381,6977	99 785,6133	—	1,0000
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice	4 050 323,3841	1 025 293,6179	618 684,1880	—	—
Parts rachetées au cours de l'exercice	(7 906,8400)	(3 821,2071)	—	—	—
Conversions nettes entre catégorie de parts au cours de l'exercice	—	(128 130,7469)	130 978,1904	—	—
Parts existantes à la fin de l'exercice	15 643 242,1791	2 285 723,3616	849 447,9917	—	1,0000

3.5 Frais de gestion

	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	Part de Commandité
Exercice 31/12/2023				
<i>En pourcentage de l'actif net moyen</i>				
Commission de Gestion à l'exclusion des Rétrocessions ¹	0,9 %	0,9 %	0,9 %	N/A
Rétrocessions	0,7 %	0,7 %	0,7 %	N/A
Commission de Gestion	1,7 %	1,7 %	1,6 %	N/A
<i>En pourcentage de l'actif net moyen</i>				
Participation à la Performance ²	— %	— %	— %	N/A
Exercice 31/12/2022				
<i>En pourcentage de l'actif net moyen</i>				
Commission de Gestion à l'exclusion des Rétrocessions ³	0,8 %	1,2 %	1,2 %	N/A
Rétrocessions	0,8 %	0,7 %	0,7 %	N/A
Commission de Gestion	1,6 %	2,0 %	2,0 %	N/A
<i>En pourcentage de l'actif net moyen</i>				
Participation à la Performance ²	1,0 %	— %	(0,1) %	N/A

- En 2023, le Gestionnaire Délégué a choisi de renoncer volontairement à la Commission de Gestion (à l'exclusion de la Rétrocession) du 1er octobre 2023 au 30 juin 2024. Après la clôture de l'exercice, le Gestionnaire Délégué a prolongé la Renonciation à la Commission de Gestion jusqu'au 31 décembre 2024.
- La Participation à la Performance est comptabilisée par BEPIF Aggregator. Le ratio par rapport aux actifs nets moyens examine par transparence la part de la Participation à la Performance de Blackstone European Property Income Fund S.L.P., qui, dans la Section 2, est incluse dans variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers. La Participation à la Performance n'est pas annualisée.
- La Commission de Gestion à l'exclusion des Rétrocessions est présentée pour l'exercice 31/12/2022 commençant à la date des premières souscriptions à la catégorie de parts concernée, au 31 décembre 2022. Les dates de souscriptions initiales sont : catégorie de parts INS_A = 1er décembre 2021, catégorie de parts A_A = 1er juillet 2022 et catégorie de parts A_D = 1er août 2022.

L'addition de certains chiffres peut donner lieu à des résultats qui peuvent ne pas être exacts en raison des arrondis.

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

3.6 Tableau d'affectation des sommes distribuables

Date de versement	Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice			
	Montant total (EUR)	Montant unitaire (EUR)	Crédits d'impôt totaux (EUR)	Crédit d'impôt unitaire (EUR)
Parts A_D				
Exercice 31/12/2022				
31/8/2022	624	0,0208	—	—
30/9/2022	621	0,0207	—	—
31/10/2022	1 653	0,0207	—	—
30/11/2022	2 066	0,0207	—	—
31/12/2022	2 185	0,0219	—	—
Total	7 149	0,1048	—	—
Exercice 31/12/2023				
31/1/2023	2 115	0,0212	—	—
28/2/2023	6 167	0,0210	—	—
31/3/2023	10 711	0,0206	—	—
30/4/2023	13 669	0,0211	—	—
31/5/2023	13 700	0,0208	—	—
30/6/2023	14 569	0,0206	—	—
31/7/2023	15 610	0,0208	—	—
31/8/2023	16 979	0,0211	—	—
30/9/2023	17 926	0,0214	—	—
31/10/2023	18 433	0,0217	—	—
30/11/2023	18 348	0,0216	—	—
31/12/2023	18 603	0,0219	—	—
Total	166 830	0,2538	—	—

Les modalités d'affectation du résultat sont les suivantes :

Parts INS _A	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	—	—
Résultat	4 929 489	2 890 126
Total	4 929 489	2 890 126
Affectation		
Distribution	—	—
Report à nouveau de l'exercice	—	—
Capitalisation	4 929 489	2 890 126
Total	4 929 489	2 890 126
Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	15 643 242,1791	11 600 825,6350
Distribution unitaire	—	—
Crédits d'impôt attachés à la distribution du résultat	—	—

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

Parts A _A	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	–	–
Résultat	672 500	327 568
Total	672 500	327 568
<i>Affectation</i>		
Distribution	–	–
Report à nouveau de l'exercice	–	–
Capitalisation	672 500	327 568
Total	672 500	327 568
Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	2 285 723,3616	1 392 381,6977
Distribution unitaire	–	–
Crédits d'impôt attachés à la distribution du résultat	–	–
Parts A _D	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	108 262	–
Résultat	27 242	12 718
Total	135 504	12 718
<i>Affectation</i>		
Distribution	–	–
Report à nouveau de l'exercice	135 504	12 718
Capitalisation	–	–
Total	135 504	12 718
Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	849 447,9917	99 785,6133
Distribution unitaire	–	–
Crédits d'impôt attachés à la distribution du résultat	–	–
Part de Commandité	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	–	–
Résultat	–	–
Total	–	–
<i>Affectation</i>		
Distribution	–	–
Report à nouveau de l'exercice	–	–
Capitalisation	–	–
Total	–	–
Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	1,0000	1,0000
Distribution unitaire	–	–
Crédits d'impôt attachés à la distribution du résultat	–	–

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

Les modalités d'affectation des plus ou moins-values nettes sont les suivantes :

Parts INS _A	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	–	–
Plus et moins-values nettes de l'exercice	(12 738)	–
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	–	–
Total	(12 738)	–
<i>Affectation</i>		
Distribution	–	–
Plus et moins-values nettes non distribuées	–	–
Capitalisation	(12 738)	–
Total	(12 738)	–
Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	15 643 242,1791	11 600 825,6350
Distribution unitaire	–	–
Parts A_A	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	–	–
Plus et moins-values nettes de l'exercice	(1 740)	–
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	–	–
Total	(1 740)	–
<i>Affectation</i>		
Distribution	–	–
Plus et moins-values nettes non distribuées	–	–
Capitalisation	(1 740)	–
Total	(1 740)	–
Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	2 285 723,3616	1 392 381,6977
Distribution unitaire	–	–

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

Parts A _D	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	—	—
Plus et moins-values nettes de l'exercice	(619)	—
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	—	—
Total	(619)	—
<i>Affectation</i>		
Distribution	—	—
Plus et moins-values nettes non distribuées	—	—
Capitalisation	(619)	—
Total	(619)	—
Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	849 447,9917	99 785,6133
Distribution unitaire	—	—

Part de Commandité	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	—	—
Plus et moins-values nettes de l'exercice	—	—
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	—	—
Total	—	—
<i>Affectation</i>		
Distribution	—	—
Plus et moins-values nettes non distribuées	—	—
Capitalisation	—	—
Total	—	—
Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	1,0000	1,0000
Distribution unitaire	—	—

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

3.7 Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques du FIA au cours des cinq derniers exercices

	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Actif net	160 792 833	134 879 305
Nombre de parts		
INS _A	15 643 242,1791	11 600 825,6350
A _A	2 285 723,3617	1 392 381,6977
A _D	849 447,9917	99 785,6133
Part de Commandité	1,0000	1,0000
Valeur liquidative unitaire (EUR)		
INS _A	8,6735	10,3800
A _A	8,1083	9,7038
A _D	7,7439	9,5359
Part de Commandité	100,0000	100,0000
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (y compris les acomptes) (EUR)		
INS _A	—	—
A _A	—	—
A _D	—	—
Part de Commandité	—	—
Distribution unitaire sur résultat (y compris les acomptes) (EUR)		
INS _A	—	—
A _A	—	—
A _D	0,2538	0,1048
Part de Commandité	—	—
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques) (EUR)		
INS _A	—	—
A _A	—	—
A _D	—	—
Part de Commandité	—	—
Capitalisation unitaire sur résultat (EUR)		
INS _A	0,3151	0,2491
A _A	0,2942	0,2353
A _D	—	—
Part de Commandité	—	—
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes (EUR)		
INS _A	(0,0008)	—
A _A	(0,0008)	—
A _D	(0,0007)	—
Part de Commandité	—	—

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

3.8 Inventaire

Intérêts d'associé commanditaire dans BEPIF Aggregator SCSp (EUR)	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Juste valeur au début de l'exercice	134 182 997	–
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice	61 522 778	135 297 394
Parts rachetées au cours de l'exercice	(106 968)	–
Moins-values réalisées au cours de l'exercice	(15 097)	–
Réévaluation au cours de l'exercice	(35 686 992)	(1 114 397)
Juste valeur en fin d'exercice	159 896 718	134 182 997
Pourcentage des Actifs Nets	99 %	99 %

Le tableau suivant fournit le détail de la juste valeur du BEPIF Aggregator au 31/12/2023 et au 31/12/2022:

	Exercice 31/12/2023		Exercice 31/12/2022	
	Pays	Taux de détention	M€	Taux de détention
Le pourcentage de détention de Blackstone Bepimmo dans BEPIF Aggregator :				
		16 %		10 %
La juste valeur de BEPIF Aggregator comprennent :				
Investissements				
Investissements immobiliers directs				
<i>Logistiques</i>				
Mileway	Pan-européen	5,1 %		5,1 %
Portefeuille de logistique Evergreen	Divers	89,9 %		89,9 %
Portefeuille de logistique Alaska	Royaume-Uni	15,9 %		15,9 %
Portefeuille de logistique Coldplay	Allemagne	89,9 %		89,9 %
Portefeuille de logistique Luna	Italie	100 %		100 %
Actif de logistique Rose	Pays-Bas	–		100 %
Total Logistiques			155,9	111,0
<i>Bureaux</i>				
Actif de bureau Infinity	Irlande	100 %		100 %
Actif de bureau Gurston	Royaume-Uni	100 %		100 %
Actif de bureau Adare	Irlande	25 %		25 %
Total Bureaux			47,8	32,3
<i>Data Centers</i>				
Harbour Exchange	Royaume-Uni	–		100 %
Total Data Centers			–	9,1
Investissements par l'intermédiaire de BPPE		1,3 %	18,1	1,3 %
Total immobilier direct (y compris BPPE)			221,8	164,2
Investissements en dette immobilière				
Prêts bilatéraux			–	3,7
Titres de créance			0,0	0,8
Total dette immobilière directe			0,0	4,5
Total des investissements			221,8	168,7
Autres actifs nets				
Intérêts préférentiels			(74,5)	(43,2)
Swaps de taux d'intérêt (EUR)			(0,1)	0,7
Swaps de taux d'intérêt (GBP)			3,0	4,4
Autres fonds de roulement nets			9,7	3,6
			(61,9)	(34,5)
Investissements financiers selon le bilan			159,9	134,2

Annexes



Glossaire

Ce qui suit sont des explications des termes que vous pouvez rencontrer dans ce rapport. Ces définitions ne sont pas exhaustives et sont fournies à titre indicatif uniquement. Veuillez vous référer aux Statuts et au Document d'Informations Clés (DIC) pour plus de détails.

Associé Commanditaire Privilégié	Blackstone Funding Limited, l'associé commanditaire privilégié de BEPIF Aggregator
Associé Commanditaire Spécial	Blackstone European Property Income Fund Associates LP, l'associé commanditaire spécial de BEPIF Aggregator
Bénéficiaire	l'Associé Commanditaire Spécial ou toute autre entité désignée par l'associé commandité de BEPIF Aggregator
BEPIF	le programme d'investissement immobilier opéré à travers les Fonds, BEPIF Aggregator et tout véhicule parallèle
BEPIF Aggregator	BEPIF (Aggregator) SCSp
BEPIF Feeder SICAV	Blackstone European Property Income Fund SICAV
BEPIF Master FCP	Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP
Blackstone Bepimmo	Blackstone European Property Income Fund S.L.P.
BPPE / BPP Europe	Blackstone Property Partners Europe, le fonds immobilier européen Core+ phare de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels
Commission de Gestion	commissions payables au égales à 1,25% de la Valeur liquidative par an des Parts de la Catégorie I et 2,00% de la Valeur liquidative des Parts des Catégories A et INS
Convention de prêt	une convention de prêt senior avec un syndicat de prêteurs qui peut être utilisée pour financer des acquisitions d'investissements
Core+	une stratégie d'investissement immobilier caractérisée par un actif immobilier stable avec un horizon d'investissement long, un levier modéré et une appréciation potentielle du capital grâce à une gestion d'actifs ciblée
Demandes de Rachat	a lieu lorsqu'un investisseur soumet une demande de rachat
Fonds	désigne Blackstone European Property Income Fund SICAV, Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP et Blackstone Bepimmo
Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif (AIFM)	FundPartner AM S.A.S. en qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatif de Blackstone Bepimmo
Gestionnaire Délégué	Blackstone Property Advisors, L.P. en qualité de gestionnaire délégué des Fonds
Glissement annuel	utilisé pour faire des comparaisons entre une période et une autre, avec un décalage d'une année
Intérêts Préférentiels	les participations dans BEPIF Aggregator émises au bénéfice de l'Associé Commanditaire Privilégié qui rapportent/paient un dividende fixe
Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)	système d'évaluation des bâtiments écologiques reconnu au niveau international ; veuillez consulter le site Internet du LEED pour de plus amples détails
Levier	l'utilisation de capitaux empruntés dans le but d'augmenter le rendement potentiel d'un investissement. L'utilisation de capitaux empruntés est susceptible d'augmenter les pertes. De plus, les frais associés à l'emprunt pourraient impacter la performance
Ligne de crédit	une ligne de crédit non garantie et non engagée accordée à BEPIF Aggregator par une filiale de Blackstone Inc.
Loyer « prime »	représente le premier niveau de loyer sur le marché libre attendu pour une unité de taille standard proportionnellement à la demande dans chaque localisation, de la plus haute qualité et respectant les spécifications les plus élevées, dans le meilleur emplacement d'un marché à la date de l'enquête
Participation à la Performance	le Bénéficiaire percevra une participation à la performance de la part de BEPIF pour chaque Période de Référence. La Participation à la Performance est égale à 12,5 % du Rendement Total sous réserve d'un Revenu Prioritaire annuel de 5 % et d'un High Water Mark avec Rattrapage de 100 % (chacun de ces termes est défini dans la note I.3.3.1.b des comptes annuels)
Passif à taux fixe ou couvert	passif, tel qu'un prêt ou un prêt hypothécaire, dont le taux d'intérêt est fixe ou couvert pour la totalité ou une partie déterminée de sa durée. Le passif à taux fixe est généralement utilisé pour offrir une plus grande garantie de paiement des intérêts jusqu'au terme du prêt. De plus, les taux d'intérêt peuvent être « couverts » (c.-à-d. en ayant recours à des instruments dérivés tels que des swaps de taux d'intérêt afin de réduire le risque de fluctuations défavorables des taux d'intérêt) ou « matched » (c.-à-d. en jumelant des prêts à taux variable et des actifs à taux variable) en tant qu'outils de gestion des risques
Passif à taux variable	un passif, tel qu'un prêt ou un prêt hypothécaire, dont le taux d'intérêt est variable pour la totalité ou une partie déterminée de sa durée
Performance nette totale	l'ensemble des revenus distribués auxquels s'ajoute la variation de la Valeur Liquidative de Blackstone Bepimmo sur une Période de Référence, net des commissions et frais applicables.
Performance nette totale depuis le lancement	la Performance nette totale annualisée depuis la date à laquelle les souscriptions ont été acceptées pour la première fois
Politique d'Evaluation	les politiques et procédures mises en place par l'AIFM pour déterminer la Valeur liquidative. Utilisée pour déterminer la Valeur liquidative

Glossaire

Ratio d'effet de levier	le montant des fonds empruntés net des liquidités divisé par la Valeur des actifs brute. Le ratio d'effet de levier serait plus élevé si la part de la dette relative aux investissements minoritaires était incluse. Consulter les Statuts pour de plus amples informations
Résultat net d'exploitation (RNE)	les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation. Mesure de la croissance du flux de trésorerie
Retenue pour Rachat Anticipé	rachat dans un délai d'un an à compter de la date précédant immédiatement la date de souscription effective qui sera soumis à une retenue pour rachat anticipé égale à 5 % de la valeur de rachat
Performance du dividende	représente les dividendes distribués par rapport à la Valeur liquidative moyenne des douze derniers mois. Le calcul est conforme à la définition du « Rendement du Dividende Distribué » proposée par les associations NCREIF/INREV/ANREV
Rétrocession	commissions payables à l'intermédiaire financier de l'associé commanditaire égales à 0,75% de la Valeur liquidative par an des Parts des Catégories A et INS. La Rétrocession est incluse dans les Commissions de Gestion pour les Parts de ces Catégories A et INS
Surface Commerciale Utile (SCU)	la surface totale louable au sein d'une propriété
Taux d'occupation	représente la surface locative occupée divisée par la surface locative totale, comprend les garanties locatives sauf indication contraire, ainsi que les propriétés détenues par le biais du fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels
Valeur des actifs brute (VAB)	mesurée comme la juste valeur (i) des investissements immobiliers du Fonds, ainsi que (ii) des investissements en dette immobilière. Les « investissements immobiliers » comprennent des investissements immobiliers majoritaires du Fonds, de la part du Fonds dans les investissements immobiliers détenus par BPPE et des participations dans des investissements minoritaires.
Valeur liquidative	représente la valeur de l'actif d'une entité, diminuée de son passif, ainsi que les frais attribuables à certaines catégories de parts, telles que rétrocessions, dans tous les cas comme décrite dans les Statuts et déterminée conformément à la Politique d'Evaluation

Blackstone European Property Income Fund S.L.P.
63 Avenue des Champs-Élysées
75008 Paris, France

Blackstone