

Blackstone



Blackstone European Property Income Fund S.L.P.

Rapport Semestriel 2026

Bilan Actif au 30 juin 2026 en EUR

€	Exercice 30 juin 2026	Exercice 31 décembre 2025
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	127 555 157	141 509 609
<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 et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne	—	—
Autres OPC et fonds d'investissements	—	—
Dépôts (F)	—	—
Instruments financiers à terme (G)	—	—
<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	4 002 815	554 376
Prêts (I)	—	—
Autres actifs éligibles (J)	—	—
Sous-total actifs éligibles I = (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)	131 557 972	142 063 985
Créances et comptes d'ajustement actifs	582 525	614 560
Comptes financiers	963 484	1 318 082
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II	1 546 009	1 932 642
Total actif I+II	133 103 981	143 996 627

Bilan Passif au 30 juin 2026 en EUR

€	Exercice 30 juin 2026	Exercice 31 décembre 2025
Capitaux propres		
Capital	125 659 346	141 950 448
Report à nouveau sur revenu net	161 634	162 280
Report à nouveau des plus et moins-values latentes nettes		
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes		
Résultat net de l'exercice	2 627 764	338 834
Capitaux propres I	128 448 744	142 451 562
Passifs éligibles		
Instruments financiers (A)		
Opérations de cession sur instruments financiers	—	—
Opérations temporaires sur titres financiers	—	—
Instruments financiers à terme (B)	—	—
Emprunts (C)	—	—
Autres passifs éligibles (D)	—	—
Sous-total passifs éligibles II = A+B+C+D	—	—
Autres passifs		
Dettes et comptes d'ajustement passifs	4 655 237	1 545 065
Concours bancaires	—	—
Sous-total autres passifs III	4 655 237	1 545 065
Total passifs I+II+III	133 103 981	143 996 627

Compte de résultat au 30 juin 2026 en EUR

€	Exercice 30 juin 2026	Exercice 31 décembre 2025
Revenus financiers nets		
<i>Produits sur opérations financières</i>		
Produits sur actions	3 488 775	7 171 094
Produits sur obligations	—	—
Produits sur titres de créance	—	—
Produits sur des parts d'OPC	—	—
Produits sur instruments financiers à terme	—	—
Produits sur opérations temporaires sur titres	—	—
Produits sur prêts et créances	—	—
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	—	—
Autres produits financiers	10 275	22 131
<i>Sous-total produits sur opérations financières</i>	3 499 050	7 193 225
<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>	—	—
Total revenus financiers nets (A)	3 499 050	7 193 225
<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	509 157	1 065 555
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement		
Impôts et taxes		
Autres charges	317 901	578 300
Sous-total autres produits et Autres charges (B)	827 058	1 643 855
Sous-total revenus nets avant compte de régularisation C = A-B	2 671 992	5 549 370
Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)	(165 579)	(31 330)
Sous-total revenus nets I = C+D	2 506 413	5 518 040

Compte de résultat au 30 juin 2026 en EUR

€	Exercice 30 juin 2026	Exercice 31 décembre 2025
Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations		
Plus et moins-values réalisées	(7 307 852)	(1 067 929)
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	—	—
Sous-total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations (E)	(7 307 852)	(1 067 929)
Régularisation des plus ou moins-values réalisées nettes (F)	401 186	2 866
Plus ou moins-values réalisées nettes II = E+F	(6 906 666)	(1 065 063)
Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations		
Variation des plus ou moins-values latentes y compris les écarts de change sur les actifs éligibles	7 562 448	(3 896 988)
Écarts de change sur les comptes financiers en devises	—	—
Versements en garantie de capital ou de performance à recevoir	—	—
Quote-part des plus-values latentes à restituer aux assureurs	—	—
Sous-total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisation (G)	7 562 448	(3 896 988)
Régularisation des plus ou moins-values latentes nettes (H)	(414 027)	15 508
Plus ou moins-values latentes nettes III = G+H	7 148 421	(3 881 480)
Acomptes		
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (J)	120 404	232 663
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	120 404	232 663
Impôt sur le résultat V	—	—
Résultat net I + II + III - IV - V	2 627 764	338 834

Annexes au 30 juin 2026

1. Tableau des éléments caractéristiques

€	Au 30/06/2026	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Actif net total (EUR)	128 448 744	142 451 562	142 718 312	160 792 833	134 879 305
Parts INSA					
Actif net (EUR)	104 549 517	118 804 155	119 762 056	135 681 457	120 416 274
Nombre de parts	13 408 941,4647	15 570 050,3547	15 759 930,0445	15 643 242,1791	11 600 825,6350
Valeur liquidative unitaire (EUR)	7,7970	7,6303	7,5991	8,6735	10,3800
Distribution unitaire sur revenu net (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values latentes nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—	—
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (EUR)	—	—	—	—	—
Capitalisation unitaire (EUR)	N/A	0,2388	0,2648	0,3151	0,2491
Parts AA					
Actif net (EUR)	17 810 296	17 545 675	17 014 484	18 533 267	13 511 385
Nombre de parts	2 443 481,9573	2 459 788,9562	2 395 122,6273	2 285 723,3616	1 392 381,6977
Valeur liquidative unitaire (EUR)	7,2889	7,1330	7,1038	8,1083	9,7038
Distribution unitaire sur revenu net (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values latentes nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—	—
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (EUR)	—	—	—	—	—
Capitalisation unitaire (EUR)	N/A	0,2233	0,2790	0,2942	0,2491
Parts AD					
Actif net (EUR)	6 088 831	6 101 632	5 941 672	6 578 009	951 546
Nombre de parts	962 935,0936	966 794,3014	908 974,8613	849 447,9917	99 785,6133
Valeur liquidative unitaire (EUR)	6,3232	6,3112	6,5367	7,7439	9,5359
Distribution unitaire sur revenu net (y compris les acomptes) (EUR)	0,1248	0,2507	0,2533	0,2538	0,1048
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values latentes nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—	—
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (EUR)	—	—	—	—	—
Capitalisation unitaire (EUR)	N/A	(0,0480)	(0,0101)	—	—
Part de Commandité					
Actif net (EUR)	100	100	100	100	100
Nombre de parts	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Valeur liquidative unitaire (EUR)	100,0000	100,0000	100,0000	100,0000	100,0000
Distribution unitaire sur revenu net (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values latentes nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—	—
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (EUR)	—	—	—	—	—
Capitalisation unitaire (EUR)	N/A	—	—	—	—

Annexes au 30 juin 2026

2. Référentiel comptable

2.1. Informations générales

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 2026 et est établi conformément à la réglementation AMF applicable. Les données comparatives sont présentées pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Annexes au 30 juin 2026

3. Reconstitution de la ligne des capitaux propres depuis l'origine

€		Cumul exercice 30 juin 2026	Cumul exercice 31 décembre 2025	Variation exercice 30 juin 2026
Apports	+	193 960 082	193 595 597	364 485
Capital souscrit	+	193 960 082	193 595 597	364 485
Capital non appelé	—	—	—	—
Emission de passifs de financement	+	—	—	—
Résultat de la gestion	+/-	(44 571 459)	(47 318 981)	2 747 522
Revenus nets de l'exercice	+/-	2 506 413	5 518 040	(3 011 627)
Cumul des revenus nets des exercices précédents	+/-	20 124 427	14 607 033	5 517 394
<i>Plus ou moins-values réalisées nettes</i>				—
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	+/-	(6 906 666)	(1 065 063)	(5 841 603)
Cumul des plus ou moins-values réalisées nettes des exercices précédents	+/-	(1 290 306)	(225 243)	(1 065 063)
<i>Variation des Plus ou moins-values latentes nettes</i>				—
Plus ou moins-values latentes nettes de l'exercice	+/-	7 148 421	(3 881 480)	11 029 901
Cumul des plus ou moins-values latentes nettes des exercices précédents	+/-	(66 153 748)	(62 272 268)	(3 881 480)
Boni de liquidation	—	—	—	—
Rachats et répartition d'actifs	—	20 939 879	3 825 054	17 114 825
Rachats	—	20 193 521	3 199 100	16 994 421
Répartition d'actifs	—	—	—	—
Distribution de résultats nets	—	746 358	625 954	120 404
Distribution de plus et moins-values réalisées nettes	—	—	—	—
Autres éléments	+/-	—	—	—
Capitaux propres et passifs de financement en fin d'exercice		128 448 744	142 451 562	(14 002 818)

4. L'évolution du nombre de parts

	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	Part de Commandité
Parts souscrites au 31 décembre 2024	15 759 930,0445	2 395 122,6273	908 974,8613	1,0000
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice	93 855,8069	105 820,5060	62 886,4018	—
Parts rachetées au cours de l'exercice	(283 735,4967)	(41 154,1771)	(5 066,9617)	—
Conversions nettes entre catégorie de parts au cours de l'exercice	—	—	—	—
Parts souscrites au 31 décembre 2025	15 570 050,3547	2 459 788,9562	966 794,3014	1,0000
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice	2 176,5257	48 770,0382	—	—
Parts rachetées au cours de l'exercice	(2 163 285,4157)	(65 077,0371)	(3 859,2078)	—
Conversions nettes entre catégorie de parts au cours de l'exercice	—	—	—	—
Parts souscrites au 30 juin 2026	13 408 941,4647	2 443 481,9573	962 935,0936	1,0000

Annexes au 30 juin 2026

5. Flux de capitaux de l'exercice

€	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	Part de Commandité	Total
Nominal appelé et non remboursé au 31 décembre 2024	159 551 788	24 404 285	7 055 619	100	191 011 792
Souscriptions	713 222	751 725	400 523	—	1 865 470
Remboursement du nominal appelé par rachat	(2 156 141)	(292 353)	(32 271)	—	(2 480 765)
Distribution définitive	—	—	—	—	—
Distribution provisoire	—	—	—	—	—
Nominal restant à rembourser au 31 décembre 2025	158 108 869	24 863 657	7 423 871	100	190 396 497
Souscriptions	16 608	347 877	—	—	364 485
Remboursement du nominal appelé par rachat	(16 506 517)	(464 194)	(23 710)	—	(16 994 421)
Distribution définitive	—	—	—	—	—
Distribution provisoire	—	—	—	—	—
Nominal restant à rembourser au 30 juin 2026	141 618 960	24 747 340	7 400 161	100	173 766 561

Le montant total du capital souscrit depuis le lancement est de 193 960 082 € tandis que le montant total des rachats depuis le lancement est de 20 193 521 €.

6. Créances et dettes : ventilation par nature

€	Exercice 30 juin 2026	Exercice 31 décembre 2025
Actif		
<i>Comptes financiers</i>		
Liquidités	963 484	1 318 082
<i>Créances et comptes d'ajustement actifs</i>		
Coupons-dividendes à recevoir	582 525	614 560
<i>Comptes financiers</i>		
Indemnités à recevoir	4 002 815	554 376
Total actif	5 548 824	2 487 018
Passif		
<i>Dettes et comptes d'ajustement passifs</i>		
Commission de gestion	(249 076)	(267 380)
Frais dépositaires	(23 473)	(111 202)
Frais administratifs	(60 500)	(193 763)
Rachat à payer	(4 002 815)	(554 376)
Distributions à payer	(20 034)	(20 223)
Autres dettes	(299 339)	(398 121)
Total passif	(4 655 237)	(1 545 065)

Annexes au 30 juin 2026

7. Affectation des sommes distribuables

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets :

€	Exercice 30 juin 2026			
	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	Total
Revenus nets	2 038 595	347 434	120 384	2 506 413
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)			(120 404)	(120 404)
Revenus de l'exercice à affecter (**)	2 038 595	347 434	(20)	2 386 009
Report à nouveau			161 634	161 634
Sommes distribuables au titre du revenu net	2 038 595	347 434	161 614	2 547 643
* Information relative aux acomptes versés				
Montant unitaire	—	—	0,1248	0,1248
Crédits d'impôts totaux	—	—	—	—
Crédits d'impôts unitaires	—	—	—	—
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution				
Nombre d'actions ou parts	13 408 941,4647	2 443 481,9573	962 935,0936	

€	Exercice 31 décembre 2025			
	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	Total
Revenus nets	4 605 631	680 320	232 089	5 518 040
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)			(232 663)	(232 663)
Revenus de l'exercice à affecter (**)	4 605 631	680 320	(574)	5 285 377
Report à nouveau	—	—	162 280	162 280
Sommes distribuables au titre du revenu net	4 605 631	680 320	161 706	5 447 657
Affectation				
Distribution	—	—	—	—
Report à nouveau du revenu de l'exercice	—	—	161 706	161 706
Capitalisation	4 605 631	680 320	—	5 285 951
Total	4 605 631	680 320	161 706	5 447 657
* Information relative aux acomptes versés				
Montant unitaire	—	—	0,2507	0,2507
Crédits d'impôts totaux	—	—	—	—
Crédits d'impôts unitaires	—	—	—	—
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution				
Nombre d'actions ou parts	15 570 050,3547	2 459 788,9562	966 794,3014	
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	—	—	0,1673	0,1673
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	—	—	—	—

Annexes au 30 juin 2026

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes :

€	Exercice 30 juin 2026			
	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	Total
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	(5 618 766)	(957 171)	(330 729)	(6 906 666)
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	—	—	—	—
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	(5 618 766)	(957 171)	(330 729)	(6 906 666)
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	—	—	—	—
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	(5 618 766)	(957 171)	(330 729)	(6 906 666)
* Information relative aux acomptes versés				
Acomptes unitaires versés	—	—	—	—
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution				
Nombre d'actions ou parts	13 408 941,4647	2 443 481,9573	962 935,0936	

€	Exercice 31 décembre 2025			
	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	Total
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	(887 608)	(131 087)	(46 368)	(1 065 063)
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	—	—	—	—
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	(887 608)	(131 087)	(46 368)	(1 065 063)
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	—	—	—	—
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	(887 608)	(131 087)	(46 368)	(1 065 063)
Affectation :				
Distribution	—	—	—	—
Report à nouveau du revenu de l'exercice	—	—	—	—
Capitalisation	(887 608)	(131 087)	(46 368)	(1 065 063)
Total	(887 608)	(131 087)	(46 368)	(1 065 063)
* Information relative aux acomptes versés				
Acomptes unitaires versés	—	—	—	—
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution				
Nombre d'actions ou parts	15 570 050,3547	2 459 788,9562	966 794,3014	
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	—	—	—	—

Annexes au 30 juin 2026

8. Tableau d'affectation des sommes distribuables

Parts A _D	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)
Exercice 31 décembre 2025				
31/1/2025	18 998	0,0209	—	—
28/2/2025	19 270	0,0212	—	—
31/3/2025	18 998	0,0209	—	—
30/4/2025	18 816	0,0207	—	—
31/5/2025	18 998	0,0209	—	—
30/6/2025	18 907	0,0208	—	—
31/7/2025	19 325	0,0209	—	—
31/8/2025	19 653	0,0209	—	—
30/9/2025	19 653	0,0209	—	—
31/10/2025	19 559	0,0208	—	—
30/11/2025	20 264	0,0209	—	—
31/12/2025	20 222	0,0209	—	—
Total	232 663	0,2507	—	—
Exercice 30 juin 2026				
31/1/2026	20 109	0,0208	—	—
28/2/2026	20 087	0,0208	—	—
31/3/2026	20 069	0,0208	—	—
30/4/2026	20 059	0,0208	—	—
31/5/2026	20 046	0,0208	—	—
30/6/2026	20 034	0,0208	—	—
Total	120 404	0,1248	—	—

Annexes au 30 juin 2026

9. Actions et valeurs assimilée : inventaire

9.1. Intérêts d'associé commanditaire dans BEPIF Aggregator

€	Exercice 30 juin 2026	Exercice 31 décembre 2025
Juste valeur au début de l'exercice	141 509 609	141 775 730
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice	2 966 727	7 174 541
Parts rachetées au cours de l'exercice	(17 175 775)	(2 475 745)
Moins-values réalisées au cours de l'exercice	(7 307 852)	(1 067 929)
Réévaluation au cours de l'exercice	7 562 448	(3 896 988)
Juste valeur en fin d'exercice	127 555 157	141 509 609

9.2. Distinction entre l'activité de capital investissement et les autres placements

€	Exercice 30 juin 2026			Exercice 31 décembre 2025		
	Actifs de capital investissement	Autres actifs	Total de la rubrique au bilan	Actifs de capital investissement	Autres actifs	Total de la rubrique au bilan
Ventilation entre actifs de capital investissement et autres actifs éligibles						
<i>Actions</i>						
Cotées	—	—	—	—	—	—
Non cotées	—	127 555 157	127 555 157	—	141 509 609	141 509 609
<i>Obligations convertibles</i>						
Cotées	—	—	—	—	—	—
Non cotées	—	—	—	—	—	—
<i>Autres obligations</i>						
Cotées	—	—	—	—	—	—
Non cotées	—	—	—	—	—	—
Titres de créances	—	—	—	—	—	—
Parts d'OPC et Fonds d'investissement	—	—	—	—	—	—
Prêts (Avance en compte courant)	—	—	—	—	—	—
Autres actifs éligibles	—	—	—	—	—	—
Total	—	127 555 157	127 555 157	—	141 509 609	141 509 609

Annexes au 30 juin 2026

9.3. Décomposition du portefeuille de capital investissement, par société

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Coût d'acquisition (EUR)			Évaluation (EUR)		
			Clôture 30 juin 2026	Clôture 31 décembre 2025	Variation	Clôture 30 juin 2026	Clôture 31 décembre 2025	Variation
BEPIF (Aggregator) SCSp	EUR	Actions non cotées	186 694 072	206 834 180	(20 140 108)	127 555 157	141 509 609	(13 954 452)
Total			186 694 072	206 834 180	(20 140 108)	127 555 157	141 509 609	(13 954 452)

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Évaluation	% de l'actif net	Exposition/Secteur	Exposition/Pays
Clôture 31 décembre 2025						
BEPIF (Aggregator) SCSp	EUR	Actions non cotées	141 509 609	99 %	Immobilier	Pan-européen
Total			141 509 609	99 %		
Clôture 30 juin 2026						
BEPIF (Aggregator) SCSp	EUR	Actions non cotées	127 555 157	99 %	Immobilier	Pan-européen
Total			127 555 157	99 %		

9.4. État des cessions et des sorties d'actif de l'exercice

Nom de la société	Nature des instruments financiers	Date	Coût d'acquisition	Prix de cession	Plus-values *	Moins-values *
Exercice 31 décembre 2025						
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 décembre 2024	71 424	49 755	—	(21 669)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 janvier 2025	220 107	150 788	—	(69 319)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	28 février 2025	244 437	167 562	—	(76 875)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 mars 2025	130 381	89 827	—	(40 554)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	30 avril 2025	263 148	180 932	—	(82 216)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 mai 2025	254 364	174 803	—	(79 561)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	30 juin 2025	152 353	104 546	—	(47 807)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 juillet 2025	381 182	261 072	—	(120 110)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 août 2025	458 157	313 524	—	(144 633)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	30 septembre 2025	222 070	152 300	—	(69 770)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 octobre 2025	475 924	326 015	—	(149 909)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	30 novembre 2025	523 940	358 434	—	(165 506)
Total			3 397 487	2 329 558	—	(1 067 929)
Exercice 30 juin 2026						
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 décembre 2025	286 067	195 943	—	(90 124)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 janvier 2026	6 261 337	4 297 485	—	(1 963 852)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	28 février 2026	5 562 791	3 822 678	—	(1 740 113)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 mars 2026	2 819 430	1 940 926	—	(878 504)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	30 avril 2026	4 512 868	3 111 871	—	(1 400 997)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 mai 2026	3 989 702	2 755 440	—	(1 234 262)
Total			23 432 195	16 124 343	—	(7 307 852)

* Montants hors frais de cession, et nets d'éventuels partages de plus-values

Annexes au 30 juin 2026

9.5. Détail de la juste valeur du BEPIF Aggregator

		Exercice 30 juin 2026		Exercice 31 décembre 2025	
	Pays	Taux de détention	M€	Taux de détention	M€
Le pourcentage de détention de Blackstone Bepimmo dans BEPIF Aggregator :		9 %		10 %	
La juste valeur de BEPIF Aggregator comprennent :					
Investissements					
Investissements immobiliers directs					
<i>Logistiques</i>					
Mileway	Pan-européen	4,8 %		4,8 %	
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 %	
Portefeuille de logistique European Core Plus Logistics I	Pays-Bas	100 %		100 %	
Portefeuille de logistique Titan	Italie	100 %		100 %	
Total Logistiques			102,1		111,8
<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			17,0		19,3
The Arch Company	Royaume-Uni	25 %	38,1	25 %	42,9
Investissements par l'intermédiaire de BPPE		0,3 %	2,1	0,3 %	2,5
Total immobilier direct (y compris BPPE)			159,3		176,5
Investissements en dette immobilière					
Titres de créance			0,5		0,5
Total dette immobilière directe			0,5		0,5
Total des investissements			159,8		177,0
Autres actifs nets					
Intérêts préférentiels (EUR)			(9,4)		(10,6)
Intérêts préférentiels (GBP)			(39,1)		(43,2)
Prêts aux investissements			25,0		26,4
Facilité de Crédit Renouvelable (EUR)			(1,5)		—
Facilité de Crédit Renouvelable (GBP)			(8,2)		(11,7)
Autres fonds de roulement nets			1,0		3,6
			(32,2)		(35,5)
Titres financiers selon le bilan			127,6		141,5

10. Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant



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 Cayman	BEPIF Pillar Europe HoldCo L.P.
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 pouvant être utilisé 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
IFRS	International Financial Reporting Standards adoptés par l'Union Européenne
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
le Groupe	collectivement BEPIF Feeder SICAV et BEPIF Master FCP
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

Glossaire

Politique d'Evaluation	les politiques et procédures mises en place par l'AIFM pour déterminer la Valeur liquidative. Utilisée pour déterminer la Valeur liquidative
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	un 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