

Blackstone Bepimmo

Offrir aux investisseurs particuliers, l'accès à l'envergure de Blackstone Real Estate



Rien ne garantit que le Fonds atteigne ses objectifs ou ne subisse des pertes substantielles.

Tous les chiffres figurant dans ce document sont en date du 31 décembre 2023, sauf indication contraire. Les références au « Fonds » dans cette présentation et sauf indication contraire ou autrement lorsque le contexte le requiert, font référence à Blackstone European Property Income Fund SICAV, Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP et à leurs entités parallèles, notamment Blackstone European Property Income Fund S.L.P. (« Blackstone Bepimmo »). Des critères d'éligibilité des investisseurs et des montants minimums de souscription s'appliquent. Voir la section « Informations importantes », notamment les points « Images » et « Logos ».

Photos du haut : Mileway – paneuropéen ; Portefeuille de logistique Evergreen – paneuropéen ;
Photos du bas : Portefeuille de logistique Alaska – Royaume-Uni ; Portefeuille de logistique Luna – Italie.

Blackstone est un leader mondial de l'investissement immobilier

+ de 30 ans

d'expérience

586 Mds \$

valeur du portefeuille
immobilier mondial⁽¹⁾

~ 100 000

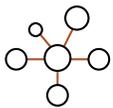
employés au sein des sociétés
en portefeuille au niveau mondial

Une équipe de premier plan, internationale et présente dans toute l'Europe



Expérience

27 ans en Europe avec une expérience éprouvée des cycles de marché



Une envergure unique

Premier propriétaire d'immobilier commercial au monde avec un portefeuille européen de 118 Mds €⁽¹⁾⁽²⁾



Un ancrage local

197 professionnels européens (34 langues) opérant localement dans nos sous-marchés



Connaissance du marché

17 000 collaborateurs au sein des sociétés en portefeuille nous fournissent des informations propriétaires en Europe



Mileway - Paneuropéen



Actif de bureau Adare - Dublin, Irlande

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Votre capital est à risque et vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement. Rien ne garantit qu'un fonds ou un investissement de Blackstone atteigne ses objectifs ou ne subisse des pertes substantielles.

Remarque : voir la rubrique « Informations importantes », notamment le point « Images ». Représente l'activité immobilière de Blackstone. Tous les chiffres figurant dans le présent document sont en date du 31 décembre 2023, sauf indication contraire.

(1) Représente la valorisation immobilière totale de tous les investissements réalisés, clôturés et engagés dans les fonds de capital-investissement immobilier opportunistes de Blackstone, les fonds de capital-investissement immobilier Core+ et les fonds de dette immobilière de Blackstone, auxquels s'ajoute le « dry powder ».

(2) Plus grand propriétaire selon la valeur de marché estimée par Real Capital Analytics.

Le portefeuille du Fonds bénéficie de tendances à long terme favorables

Tous les actifs immobiliers ne se valent pas et la sélection est primordiale. Notre portefeuille thématique cible principalement la logistique, qui est le thème de plus forte conviction pour Blackstone Real Estate à l'échelle mondiale.

Logistique

Portefeuille de qualité et bien situé et concentré autour des principaux centres logistiques et des sites du dernier kilomètre

73 %

de la VAB⁽¹⁾

96 %

de taux d'occupation⁽²⁾

8 %

de croissance des loyers sur 1 an glissant sur les marchés ciblés par le Fonds⁽³⁾



Portefeuille de logistique Luna, Italie

Bureau « prime »

Nous observons la persistance d'une demande soutenue pour les bureaux « prime » bien situés en Europe

25 %

de la VAB⁽¹⁾

97 %

de taux d'occupation⁽²⁾

5 %

de croissance des loyers sur 1 an glissant sur le marché de bureaux top-tier en Europe⁽⁴⁾



Actif de bureau Infinity, Irlande

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Votre capital est à risque et vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement. Les exemples ci-dessus illustrent les investissements réalisés par le Fonds et les thèmes d'investissement ciblés par le Fonds dans le cadre de décisions d'investissement. Ces thèmes sont susceptibles d'évoluer et rien ne garantit que le Fonds continue à cibler un thème donné, qu'il ne subisse des pertes substantielles ou que les tendances décrites dans ce document se poursuivent ou ne s'inversent pas. Une décision d'investissement implique l'achat de parts de Blackstone Bepimmo mais vous n'investirez pas directement dans les actifs sous-jacents.

Remarque : voir la section « Informations importantes », notamment les points « Sources, informations de tiers et données propriétaires de Blackstone ». Les actifs du dernier kilomètre sont généralement situés à moins de 20-40 minutes en voiture des centres villes et desservent les agglomérations d'au moins 150 000 à 400 000 habitants. Tous les chiffres figurant dans le présent document sont en date du 31 décembre 2023, sauf indication contraire.

(1) Au 29 février 2024. Répartition sectorielle et géographique de la VAB du Fonds, hors investissements en dette.

(2) Au 29 février 2024.

(3) CBRE. Représente le taux de croissance sur 1 an entre le T4 2022 et le T4 2023. La hausse des loyers de marché est basée sur le loyer « prime » à l'échelle nationale pondéré par la valeur locative (calculée par CBRE) et pondéré par l'exposition à la logistique des fonds ouverts européens Core+ de Blackstone (selon la surface détenue en m²).

(4) CBRE. Représente le taux de croissance sur 1 an entre le T4 2022 et le T4 2023. Sur la base des loyers « prime » sur les sous-marchés principaux d'Amsterdam, de Berlin, de Dublin, de Milan, de Munich, de Paris, de Londres et de Stockholm. Loyers « prime » pondérés en fonction du stock total.

Caractéristiques principales de Blackstone Bepimmo

Produit	<ul style="list-style-type: none">▪ Blackstone Bepimmo est une S.L.P. française (Société de Libre Partenariat) qui cible des actifs immobiliers européens de grande qualité, fortement stabilisés et diversifiés sur le plan sectoriel et géographique▪ <i>Rien ne garantit que Blackstone Bepimmo soit diversifié. La diversification ne supprime pas les risques et ne garantit pas un profit</i>
Structure	<ul style="list-style-type: none">▪ Fonds d'investissement alternatif (FIA) domicilié en France
Allocation du portefeuille⁽¹⁾	<ul style="list-style-type: none">▪ Environ 90 % en immobilier européen par le biais :<ul style="list-style-type: none">- d'investissements directs- de parts dans le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels▪ Jusqu'à 10 % en dette immobilière et instruments liquides
Investissement minimum	<ul style="list-style-type: none">▪ 100 000 €▪ <i>Le montant minimum d'investissement peut être inférieur pour les investisseurs professionnels. Veuillez vous référer aux Statuts pour de plus amples informations</i>
Souscriptions⁽²⁾	<ul style="list-style-type: none">▪ Souscriptions deux fois par mois à la Valeur Liquidative du premier et du seizième jour calendaire de chaque mois, avec des souscriptions payées en amont ; les demandes de souscription doivent être reçues au moins un jour ouvré (pour la Catégorie INS) ou deux jours ouvrés (pour la Catégorie A et la Catégorie I) avant le premier ou le seizième jour calendaire du mois▪ La publication de la Valeur Liquidative par part sera généralement disponible dans les six jours ouvrés suivant la fin du mois ou le quinzième jour calendaire du mois
Distributions	<ul style="list-style-type: none">▪ Prévues mensuellement pour les catégories de parts avec distribution⁽³⁾▪ <i>Les paiements de dividendes sont à la discrétion de l'AIFM et ne sont pas garantis</i>
Rachats	<ul style="list-style-type: none">▪ Les rachats devraient être proposés chaque mois à la Valeur Liquidative par part du dernier jour calendaire du mois (chacun de ces jours étant une « Date de Rachat »). Les demandes de rachat doivent être soumises au plus tard à 17h00 (heure d'Europe centrale), le premier jour ouvré du mois▪ Le montant total des rachats est limité à 2 % de la Valeur Liquidative cumulée par mois (mesurée à partir de la Valeur Liquidative cumulée du Fonds à la fin du mois immédiatement précédent) et à 5 % de la Valeur Liquidative cumulée par trimestre civil (mesurée à partir de la Valeur Liquidative moyenne cumulée du Fonds à la fin des trois mois immédiatement précédents). Les limites de 2 % et 5 % sont calculées au sein du Fonds ainsi que de ses entités parallèles▪ <i>Les parts détenues pendant moins d'un an feront l'objet d'une déduction de 5 % de la Valeur Liquidative du Fonds</i>▪ <i>Le règlement des rachats de parts est généralement prévu dans un délai de 60 jours calendaires suivant la date de rachat</i>▪ <i>Le programme de rachat de parts est soumis à d'autres limites (y compris les plafonds ci-dessus) et Blackstone Bepimmo peut accorder des exceptions au programme, le modifier, le suspendre ou y mettre fin</i>▪ <i>Le Fonds investit dans des actifs parfois difficiles à vendre. Cela signifie qu'il peut arriver que vous subissiez un retard ou que vous receviez un montant inférieur au montant anticipé lors du rachat de vos parts. Pour plus d'informations sur les risques, veuillez consulter les Statuts et le Document d'informations clés (DIC)</i>
Ratio d'endettement	<ul style="list-style-type: none">▪ Inférieur à 55 %▪ <i>Le recours à l'effet de levier ou aux emprunts amplifie les risques d'investissement, de marché ainsi que certains autres risques et peut avoir un impact significatif sur les performances, entraînant la perte partielle ou totale du capital investi</i>

Remarque : les informations ci-dessus sont présentées uniquement sous forme de synthèse des principales modalités. Elles sont intégralement détaillées dans les Statuts. Veuillez consulter les Statuts et le Document d'informations clés (DIC) avant de prendre toute décision d'investissement. Les termes commençant par une majuscule utilisés mais non définis ont la signification qui leur est donnée dans les Statuts.

(1) Les investissements du Fonds peuvent à tout moment excéder ou s'écarter significativement des allocations cibles.

(2) Une décision d'investissement implique l'achat de parts de Blackstone Bepimmo mais vous n'investirez pas directement dans les actifs sous-jacents.

(3) Les dividendes sont intégrés à la performance de la catégorie de parts concernée. Au lieu de recevoir des distributions en espèces, les parts de capitalisation verront ces montants intégrés dans leur Valeur Liquidative par part respective.

Frais et Catégories de parts de Blackstone Bepimmo

Des frais supplémentaires peuvent vous être prélevés par certains intermédiaires financiers ou certaines compagnies d'assurance qui vous ont vendu des parts de Blackstone Bepimmo ou vous ont conseillé. Si tel est le cas, ces coûts ainsi que les coûts décrits ci-dessous auront une incidence sur votre investissement.

Catégories de parts	<ul style="list-style-type: none">▪ Catégorie I, Catégorie A et Catégorie INS avec au choix (i) distribution en espèces ou (ii) capitalisation/réinvestissement▪ Libellées en euros	
Frais ponctuels	Catégorie I	Catégorie A / INS
Commissions de Souscription	<ul style="list-style-type: none">▪ Une Commission de Souscription peut être prélevée par certains intermédiaires financiers ou certaines compagnies d'assurance	
Frais courants	Catégorie I	Catégorie A / INS
Rétrocessions	<ul style="list-style-type: none">▪ Néant	<ul style="list-style-type: none">▪ 0,75 % par an de la Valeur Liquidative, payable mensuellement à des intermédiaires financiers ou à des compagnies d'assurance (tels que l'intermédiaire qui vous vend ou vous conseille sur ce produit)▪ Les Commissions de Gestion et les Rétrocessions de Distribution et de Service seront regroupées sous une seule commission de gestion totale, (c'est-à-dire que le total des commissions de gestion sera de 2 % par an)
Commissions de Gestion	<ul style="list-style-type: none">▪ 1,25 % de la Valeur Liquidative par an, payable mensuellement⁽¹⁾	
Commission de l'AIFM	<ul style="list-style-type: none">▪ Jusqu'à 0,05 % de la Valeur Liquidative par an, payable mensuellement	
Frais indirects	Catégorie I	Catégorie A / INS
Commissions de Performance	<ul style="list-style-type: none">▪ 12,5 % du rendement total annuel soumis à une performance minimale de 5 % (Revenu Prioritaire) et au high water mark avec un rattrapage de 100 %, payable trimestriellement⁽²⁾	

Votre capital est exposé à des risques et vous pouvez perdre la totalité ou une partie de votre investissement. Les frais courants sont les frais facturés aux investisseurs pour couvrir les coûts de fonctionnement du Fonds. Des coûts supplémentaires, y compris des frais de transaction, seront également engagés et pourront être engagés dans d'autres devises, ce qui signifie que les paiements peuvent augmenter ou diminuer en raison des fluctuations des taux de change. Les frais payés par un Fonds ont une incidence sur sa performance globale. Une décision d'investissement implique l'achat de parts de Blackstone Bepimmo mais vous n'investirez pas directement dans les actifs sous-jacents.

Remarque : les informations ci-dessus sont présentées uniquement sous forme de synthèse des principales modalités et sont intégralement détaillées dans les Statuts. Veuillez vous référer aux Statuts et au DIC avant de prendre une décision d'investissement définitive. Les termes commençant par une majuscule utilisés mais non définis auront la signification qui leur est donnée dans les Statuts. Les frais de constitution et de commercialisation seront avancés par Blackstone pendant la première année. Après le premier anniversaire de Blackstone Bepimmo, Blackstone Bepimmo remboursera les frais de constitution et de commercialisation engagés au prorata au cours des cinq années suivantes. Blackstone Bepimmo prend en charge toutes les dépenses de ses opérations.

(1) Le Fonds ne paiera pas de commissions de gestion ou de performance supplémentaires sur ses investissements dans le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels.

(2) Veuillez également consulter la section « Que va me coûter cet investissement ? » du Document d'Informations Clés pour obtenir de plus amples détails sur l'impact des coûts et des frais encourus par les investisseurs et sur leur incidence sur les performances d'investissement que les investisseurs pourront réaliser.

Glossaire

Vous trouverez ci-dessous la liste des termes utilisés dans cette brochure. Ces définitions ne sont pas exhaustives et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Veuillez consulter les Statuts et le Document d'informations clés (« DIC ») du Fonds pour de plus amples informations.

Actifs sous gestion	a Valeur Liquidative des véhicules d'investissement que Blackstone gère pour le compte de ses investisseurs. Cela comprend le capital que Blackstone est en droit d'appeler de ses investisseurs, y compris les engagements en capital dont les périodes d'investissement n'ont pas encore débuté, les co-investissements pour des investissements spécifiques, ainsi que les engagements de Blackstone via ses filiales et ses employés
Actions	titres de propriété d'une société qui sont cotés en bourse
Blackstone Bepimmo	Blackstone European Property Income Fund S.L.P., un fonds professionnel spécialisé, constitué sous la forme d'une société de libre partenariat (S.L.P.) régie par les articles L. 214- 162-1 et suivants du code monétaire et financier français
Catégorie d'investissement alternatif	catégorie d'actifs comprenant des Investissements alternatifs tels que l'immobilier et le capital investissement
Commissions de Gestion	commissions versées mensuellement au gestionnaire délégué ou à une société affiliée du gestionnaire délégué du Fonds en contrepartie de la gestion des investissements du Fonds
Commissions de Performance	frais payables par le Fonds au Bénéficiaire (tel que défini dans les Statuts) s'il dépasse le Revenu Prioritaire
Commissions de Souscription	commissions payables aux intermédiaires financiers par un investisseur lors de l'investissement dans Blackstone Bepimmo
Core+	une stratégie d'investissement immobilier caractérisée par un actif immobilier stabilisé avec un horizon d'investissement long, un levier modéré et une appréciation potentielle du capital grâce à une gestion d'actifs ciblée
Couverture contre l'inflation	un investissement ou instrument financier utilisé pour atténuer une diminution du pouvoir d'achat de la monnaie (inflation)
Dette immobilière	titres à revenu fixe ou prêts généralement garantis par des actifs immobiliers ou y étant associés d'une autre manière
Diversifié/ Diversification	pratique consistant à investir dans un éventail de placements variés. Un portefeuille Diversifié peut être une technique de gestion des risques ; il contient plusieurs actifs et investissements différents de façon à compenser les pertes d'une seule catégorie d'actifs et à réduire ainsi l'impact sur le portefeuille
Écart-type	mesure la dispersion des données par rapport à la moyenne. Un écart-type faible indique que les données sont regroupées autour de la moyenne et un écart-type élevé indique que les données sont plus éloignées de la moyenne
Fonds	désigne l'ensemble de la stratégie, y compris Blackstone European Property Income Fund SICAV, Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP et leurs entités parallèles, telles que Blackstone Bepimmo
Gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs (AIFM)	FundPartner AM S.A.S. en qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatif de Blackstone Bepimmo
Glissement annuel	la croissance en glissement annuel compare les mesures récentes à celles de la même période l'année précédente
High water mark	mesure utilisée pour s'assurer que les Commissions de Performance ne sont facturées qu'après que le Fonds a récupéré les pertes des Périodes de Référence antérieures
Immobilier non coté	sous ensemble de la Catégorie d'investissement alternatif dans l'immobilier qui comprend l'acquisition, le financement, la gestion d'actifs et la détention du titre de propriété d'un ou de plusieurs biens immobiliers individuels ou de tout autre investissement similaire. L'Immobilier non coté implique la détention directe d'un bien immobilier par opposition à la détention indirecte par le biais d'actions cotées en bourse, tels que les sociétés d'investissement immobilier cotées
Inflation	augmentation générale des prix et baisse de la valeur d'achat de l'argent

Glossaire (suite)

Investissements alternatifs	investissements excluant les titres à revenu fixe traditionnels, les actions et les liquidités. Les investissements alternatifs comprennent des actifs financiers tels que l'immobilier, les prêts privés et le capital-investissement
Performance ajustée au risque	mesure le rendement potentiel d'un investissement en tenant compte du niveau de risque qui lui est associé
Période de référence	l'exercice clos le 31 décembre, avec un prorata pour les années incomplètes
Rachat	a lieu lors qu'un investisseur rachète tout ou partie de ses parts
Ratio d'endettement / Levier	l'utilisation de capitaux empruntés dans le but d'augmenter la performance potentielle d'un investissement. Le ratio d'endettement est le montant des capitaux empruntés net des liquidités divisées par la Valeur des actifs brute. Le ratio d'endettement serait plus élevé si la part de la dette relative aux investissements minoritaires était incluse. Le recours aux capitaux empruntés est susceptible d'augmenter les pertes. De plus, les frais associés à l'emprunt pourraient impacter la performance du Fonds. Voir les Statuts du Fonds pour plus d'informations sur le ratio d'endettement de Blackstone Bepimmo
Rattrapage	100 % du rendement total sera versé au Bénéficiaire, une fois le Revenu Prioritaire atteint et ce jusqu'à ce que la Commission de Performance soit égale à 12,5 % du rendement total
Répartition géographique	reflète la répartition géographique en pourcentage de la Valeur des actifs brute, y compris les investissements sous-jacents dans le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels, hors investissements en dette. Les totaux peuvent ne pas être exacts en raison des arrondis
Répartition par catégorie d'investissement	mesurée comme la Valeur des actifs brute de chaque catégorie d'investissement divisée par la Valeur des actifs brute totale de toutes les catégories d'investissement
Répartition sectorielle	reflète la répartition sectorielle en pourcentage de la Valeur des actifs brute, y compris l'investissement dans le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels par transparence et hors investissements en dette. « Autres » comprend The Arch Company, de l'immobilier résidentiel, des commerces de luxe et d'autres actifs qui sont détenus par le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels. Les totaux peuvent ne pas être exacts en raison des arrondis
Revenu Prioritaire	un taux de rendement interne annualisé de 5 % de la Valeur Liquidative sur une Période de référence. Cela exclut, entre autres, les parts rachetées au cours de la période. Le Revenu Prioritaire représente le niveau de rendement que le Fonds doit atteindre avant que les Commissions de performance ne soient exigibles
Société de Libre Partenariat (S.L.P.)	Blackstone European Property Income Fund S.L.P., une société régie par les articles L. 214-162-1 et suivants du code monétaire et financier français. Blackstone European Property Income Fund S.L.P. a fait l'objet d'une notification à l'AMF mais n'a pas été agréé par l'AMF
Titre à revenu fixe	un type de titre d'investissement qui verse un niveau déterminé de flux de trésorerie aux investisseurs, généralement sous la forme d'intérêts fixes ou de dividendes jusqu'à sa date d'échéance. À l'échéance, les investisseurs sont généralement remboursés du montant principal qu'ils ont investi
Valeur d'entreprise totale	valeur totale des investissements
Valeur des actifs brute (VAB)	mesurée comme la 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 le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels et des participations dans des investissements minoritaires
Valeur du portefeuille mondial	représente la Valeur d'entreprise totale des investissements clôturés et engagés à l'échelle mondiale ainsi que le capital que Blackstone Real Estate a le droit d'appeler des investisseurs dans ses fonds mondiaux et co-investissements
Valeur Liquidative	représente la valeur de l'actif du Fonds, diminuée du passif du Fonds, ainsi que les frais attribuables à certaines catégories d'actions, telles que les commissions de service, dans tous les cas comme décrite dans les Statuts et déterminée conformément à la Politique d'Evaluation
Volatilité	mesure statistique de la dispersion des performances d'un titre ou d'un indice de marché donné

Principaux facteurs de risque

Les termes commençant par une majuscule qui sont utilisés mais non définis ont la signification qui leur est attribuée dans les Statuts.

Indicateur de risque

Risque le plus faible



Risque le plus élevé

En vertu du règlement relatif aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance (PRIIP), nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée. Il n'y a pas de période de détention recommandée pour ce fonds. Le risque réel peut varier de manière significative. Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre facilement vos parts ou vous pourriez potentiellement être amené(e) à vendre à un prix qui impacterait significativement le montant récupéré. L'indicateur synthétique de risque permet d'évaluer le niveau de risque du Fonds par rapport aux autres produits. Il montre dans quelle mesure il est probable que le Fonds perde de sa valeur en raison des fluctuations des marchés ou parce que nous ne sommes pas en mesure de vous payer.

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur les risques auxquels s'expose tout investisseur investissant dans Blackstone Bepimmo. Les investisseurs potentiels doivent accorder une attention particulière aux risques décrits dans la section dédiée des Statuts et du Document d'informations clés (DIC). Pour prendre une décision d'investissement, les investisseurs doivent s'appuyer sur leur propre analyse de Blackstone Bepimmo et sur les conditions de l'offre, y compris les avantages et les risques impliqués. Les investisseurs potentiels ne doivent pas interpréter le contenu de ces Statuts. La stratégie d'investissement du Fonds est essentiellement comme un conseil juridique, fiscal, d'investissement ou comptable.

Les références au « Fonds » sont des références à Blackstone European Property Income Fund SICAV, Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP et leurs entités parallèles, telles que Blackstone Bepimmo. Les termes commençant par une majuscule utilisés mais non définis ont la signification qui leur est donnée dans les Statuts.

Veillez trouver ci-dessous une liste descriptive des principaux risques liés à un investissement dans Blackstone Bepimmo. L'ordre des facteurs de risque ci-dessous n'indique pas l'importance d'un facteur de risque en particulier. Des informations complètes sur les risques liés à l'investissement dans Blackstone Bepimmo figurent dans les Statuts.

Risque de perte en capital et absence de garantie de performance des investissements. Blackstone Bepimmo n'offre pas de garantie en termes de protection du capital. Cet investissement comporte un risque important de perte en capital et ne doit être réalisé que si l'investisseur peut se permettre de perdre l'intégralité de son investissement. Il n'existe aucune garantie ni assurance quant à la réalisation d'objectifs ou de performances d'investissement. Ce produit n'inclut aucune protection contre les performances futures du marché, de sorte que vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Si nous ne sommes pas en mesure de vous payer ce qui est dû, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. La performance d'un fonds peut être volatile. Un investissement ne doit être envisagé que par des investisseurs avertis qui peuvent se permettre de perdre tout ou partie de leur investissement. Les commissions et frais d'un fonds peuvent absorber ou dépasser ses bénéfices. En tenant compte des informations relatives aux performances d'investissement contenues dans le présent document et dans les documents connexes (les « Documents »), le bénéficiaire doit garder à l'esprit que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Liquidité limitée. Il n'existe actuellement aucun marché public de négociation pour les parts de Blackstone Bepimmo, et Blackstone ne s'attend pas à ce qu'un tel marché se développe. Par conséquent, le

rachat de parts par Blackstone Bepimmo sera probablement le seul moyen pour vous de céder vos parts. Blackstone Bepimmo s'attend à racheter des parts à un prix égal à la valeur liquidative nette applicable à la date de rachat et non sur la base du prix auquel vous avez initialement acheté vos parts de Blackstone Bepimmo. Les parts rachetées dans un délai d'un an à compter de la date d'émission seront rachetées à 95 % de la valeur liquidative nette applicable à la date de rachat, à moins que Blackstone Bepimmo ne renonce, à sa discrétion, à cette réduction, y compris en cas de rachat résultant d'un décès, d'un handicap répondant à certains critères ou d'un divorce. En conséquence, vous pouvez recevoir moins que le prix que vous avez payé pour vos parts lorsque vous les vendez à Blackstone Bepimmo dans le cadre de son programme de rachat.

La grande majorité des actifs de Blackstone Bepimmo seront constitués de biens immobiliers et d'autres investissements qui ne peuvent généralement pas être facilement liquidés sans avoir une incidence sur la capacité de Blackstone Bepimmo à réaliser la pleine valeur de leur cession. De plus, le total des rachats au sein du Fonds se limite généralement à 2 % de la valeur liquidative totale par mois et à 5 % par trimestre civil. Par conséquent, Blackstone Bepimmo peut ne pas toujours disposer de liquidités suffisantes pour satisfaire immédiatement les demandes de rachat. En conséquence, votre capacité à solliciter le rachat de vos parts par Blackstone Bepimmo peut être limitée et il est possible que vous ne puissiez pas liquider votre investissement.

Allocations cibles. Rien ne garantit que le Fonds atteigne ses objectifs ou ne subisse des pertes substantielles. Les stratégies et les objectifs d'allocation dépendent de divers facteurs, notamment des conditions de marché et de la disponibilité des investissements. Rien ne garantit que ces stratégies et objectifs soient atteints, et tout investissement particulier peut ne pas satisfaire aux critères cibles.

Concentration. concentrée sur le secteur de l'immobilier. Sa performance sera donc étroitement liée à celle de ce secteur, qui a toujours connu une importante volatilité des prix. La concentration du Fonds dans le secteur immobilier peut présenter plus de risques que s'il était largement diversifié dans de nombreuses industries et secteurs de l'économie.

Conflits d'intérêts. Il peut arriver que le gestionnaire délégué du Fonds et ses sociétés affiliées rencontrent des conflits d'intérêts potentiels en lien avec les activités de Blackstone Bepimmo, y compris, sans s'y limiter, l'allocation d'opportunités d'investissement, les relations avec les clients de banque d'investissement et de conseil en investissement de Blackstone et de ses sociétés affiliées, et les divers intérêts des investisseurs de Blackstone Bepimmo.

Dépendance vis-à-vis des Principaux Gestionnaires. Le succès du Fonds dépend en grande partie des compétences et du savoir-faire de certains professionnels de Blackstone. Le décès, l'invalidité ou le départ d'un professionnel clé de Blackstone peuvent donc affecter l'activité et la performance du Fonds. Certains professionnels de Blackstone peuvent avoir d'autres responsabilités, dont des postes de direction, au sein de Blackstone et, par conséquent, des conflits sont susceptibles de survenir dans la répartition du temps de ces professionnels (y compris en raison du fait que ce personnel tire un avantage financier de ces autres activités, y compris des honoraires et une rémunération basée sur la performance).

Investissements immobiliers. Le Fonds investit et investira essentiellement dans l'immobilier et dans des placements liés à l'immobilier. Tous les investissements immobiliers sont soumis à un certain degré de risque. Par exemple, les investissements immobiliers sont relativement illiquides. Ils auront donc tendance à limiter la capacité de Blackstone à modifier rapidement la construction du portefeuille du Fonds en réponse à l'évolution des conditions économiques ou autres. Il ne peut être aucunement garanti que la juste valeur de marché d'un investissement immobilier détenu par le Fonds ne diminue pas ultérieurement ou que le Fonds recouvre la pleine valeur d'un investissement qu'il doit céder pour des raisons de liquidité.

Principaux facteurs de risque (suite)

La détérioration des fondamentaux immobiliers peut généralement affecter la performance du Fonds. En outre, le Fonds peut être soumis à des risques plus spécifiques liés, entre autres, aux secteurs de l'immobilier résidentiel, commercial ou industriel.

Risque de change. Blackstone Bepimmo est libellé en euro (EUR). Les actionnaires détenant des parts dans une devise autre que l'euro reconnaissent qu'ils sont exposés aux fluctuations du taux de change de l'euro et/ou des coûts de couverture, ce qui peut entraîner des variations du montant à distribuer. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus. Les frais du Fonds seront engagés dans diverses devises. Par conséquent, les paiements pourront augmenter ou baisser en raison des fluctuations des taux de change.

Risques en matière de durabilité. Blackstone Bepimmo peut être exposé à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur des investissements réalisés par Blackstone Bepimmo. Les risques en matière de durabilité sont évalués à travers les décisions d'investissement relatives à Blackstone Bepimmo.

Risque lié aux événements de marché récents. Certains événements locaux, régionaux ou mondiaux tels qu'un conflit armé (par ex. Russie/Ukraine), un acte terroriste, une question de santé publique comme une pandémie ou une épidémie (par ex. COVID-19), une récession ou d'autres facteurs et événements macroéconomiques, politiques et mondiaux sont susceptibles d'entraîner un ralentissement économique important ou une récession aux États-Unis et dans les économies mondiales, et d'avoir un impact significatif sur le Fonds et ses investissements. Après un tel ralentissement, la reprise est incertaine et peut prendre du temps ou se traduire par une forte volatilité, et un grand nombre des risques décrits et associés à un investissement dans le Fonds sont susceptibles d'être amplifiés.

Un marché hautement concurrentiel pour les opportunités d'investissement. L'identification et la réalisation d'investissements attrayants sont des activités particulièrement exposées à la concurrence et qui comportent un degré d'incertitude élevé. Rien ne garantit que le Fonds soit en mesure d'identifier, de réaliser et de liquider des investissements qui satisfont ses objectifs ou concrétisent leur valeur, ou que le Fonds soit en mesure d'investir pleinement son capital disponible. Rien ne garantit non plus que les opportunités d'investissement soient attribuées au Fonds et/ou que les activités des autres fonds de Blackstone n'affectent pas les intérêts de ce Fonds.

Utilisation de l'effet de levier. Le Fonds peut emprunter des capitaux. Si la performance de ces investissements dépassent les coûts d'emprunt, les performances pour les investisseurs seront améliorées. Toutefois, si les performances ne dépassent pas les coûts d'emprunt, la performance du Fonds sera réduite. Cela inclut la possibilité pour le Fonds de subir des pertes plus importantes qu'en temps normal. L'effet de levier a pour effet d'amplifier les pertes. L'utilisation de l'effet de levier expose également le Fonds au risque d'une augmentation des taux d'intérêt.

Informations importantes

Le présent document ne doit pas être considéré de quelque manière que ce soit comme un avis juridique, fiscal, comptable, un conseil d'investissement ou autre, ni comme une offre de vente, de sollicitation d'une offre d'achat d'un titre ou d'un instrument, ou d'une offre de participation à une quelconque stratégie de négociation avec un fonds, un compte ou tout autre véhicule d'investissement Blackstone, et ce document ou le fait de le diffuser ne saurait constituer la base d'un contrat ou d'une décision d'investissement, ou être invoqué dans ce cadre. Toutes les informations sont datées du 29 février 2024, sauf indication contraire, et pourraient changer de manière significative dans le futur.

Croissance intrinsèque. La croissance intrinsèque représente les attentes de Blackstone en matière de croissance sur la base de sa vision de l'environnement de marché actuel, en tenant compte des loyers qui

sont actuellement inférieurs aux taux du marché et qui ont donc un potentiel d'augmentation. Ces attentes sont basées sur certaines hypothèses qui peuvent ne pas être correctes et sur certaines variables qui peuvent changer, sont présentées uniquement à titre d'illustration et ne constituent pas des prévisions. Il n'y a aucune garantie que de tels résultats seront effectivement atteints.

Déclarations prospectives. Certaines déclarations prospectives, dont des projections et estimations financières et des déclarations portant sur les performances futures, sont par nature incertaines et il pourrait exister d'importants facteurs susceptibles de modifier de manière substantielle les conséquences ou résultats réels par rapport à ceux indiqués dans ces déclarations. Blackstone ne s'engage en aucun cas à mettre à jour publiquement ou à revoir toute déclaration prospective, que ce soit à la suite de nouvelles informations, de faits nouveaux ou pour toute autre raison.

Diversification ; diversification potentiellement insuffisante. La diversification ne garantit ni un rendement, ni une protection contre les pertes en cas de marchés baissiers. Le nombre d'investissements réalisés par le Fonds peut être limité, ce qui rendrait les investissements du Fonds plus sensibles aux fluctuations du marché résultant de conditions économiques ou commerciales défavorables à leur égard. Il n'y a aucune garantie que l'un des investissements du Fonds soit performant ou même qu'il génère une croissance du capital ; si certains investissements ont une évolution défavorable, un ou quelques-uns des investissements devront être très performants pour que le Fonds obtienne des performances supérieures à la moyenne. Il n'y a aucune garantie que cela soit le cas. En outre, certaines régions géographiques et/ou industries dans lesquelles le Fonds est fortement investi peuvent être plus affectées par les pressions économiques que d'autres régions géographiques et/ou industries.

Images. Les Documents contiennent une sélection d'images de certains investissements qui sont fournies à des fins d'illustration uniquement et peuvent ne pas être représentatives de l'ensemble d'un actif ou d'un portefeuille ou de l'ensemble du portefeuille d'un fonds. Ces images peuvent être des contenus numériques représentant les investissements plutôt que des photos réelles.

Logos. Les logos présentés dans ce document n'ont pas été sélectionnés en fonction des performances de la société ou du commanditaire concerné. Ils ont été sélectionnés pour illustrer les gestionnaires et/ou les sociétés en portefeuille qui représentent de manière indicative la thèse, le thème ou la tendance évoqués sur la ou les pages où ils apparaissent. Blackstone considère que les logos choisis sont les exemples les plus pertinents de la thèse, du thème ou de la tendance évoqués sur la ou les pages concernées. Tous les droits sur les marques commerciales et/ou logos présentés dans ce document appartiennent à leurs propriétaires respectifs. Leur utilisation par Blackstone n'implique aucune affiliation ou approbation des propriétaires de ces logos.

Opinions. Les opinions exprimées reflètent uniquement le point de vue de Blackstone à la date mentionnée dans ce document et sont basées sur le point de vue de Blackstone sur l'environnement de marché actuel, qui est susceptible de changer. Certaines informations contenues dans ce document traitent de l'activité générale du marché, des tendances industrielles ou sectorielles, ou d'autres conditions économiques, commerciales ou politiques générales, et ne doivent pas être interprétées comme de la recherche ou des conseils en investissement.

Pas d'indice de référence. Blackstone Bepimmo n'est pas géré en référence à un indice de référence.

Images. Le présent document contient une sélection d'images de certains investissements qui ne sont fournies qu'à titre d'illustration et peuvent ne pas être représentatives de l'ensemble d'un actif ou d'un portefeuille ou de l'ensemble du portefeuille d'un fonds. Ces images peuvent être des rendus numériques d'investissements plutôt que des photos réelles.

Informations importantes (suite)

Logos. Les logos présentés ici n'ont pas été sélectionnés en fonction des performances de la société ou du sponsor concerné auquel ils se rapportent. Des logos ont été sélectionnés pour illustrer les gestionnaires et/ou les sociétés de portefeuille qui sont des représentations indicatives de la thèse, du thème ou de la tendance discutée sur la ou les diapositives où ils apparaissent. De l'avis de Blackstone, les logos sélectionnés étaient généralement les exemples les plus pertinents de thèse, de thème ou de tendance donnés discutés sur la ou les diapositives pertinentes. Tous les droits sur les marques de commerce et/ou logos présentés dans les présentes appartiennent à leurs propriétaires respectifs et leur utilisation par Blackstone ne signifie pas une affiliation avec les propriétaires de ces logos ou leur approbation par ceux-ci.

Pas d'indice de référence. Blackstone Bepimmo n'est pas géré par rapport à un indice de référence.

Opinions. Les opinions exprimées reflètent uniquement le point de vue de Blackstone à la date mentionnée dans le présent document et sont basées sur le point de vue de Blackstone concernant l'environnement de marché actuel, lequel est susceptible de changer. Certaines informations figurant dans ce document traitent de l'activité générale du marché, des tendances industrielles ou sectorielles, ou d'autres conditions économiques, boursières ou politiques générales, et ne doivent pas être interprétées comme constituant des travaux de recherche ou des conseils en investissement.

Sources, informations de tiers et données propriétaires de Blackstone. Sauf indication contraire, les informations figurant dans ce document sont des données propriétaires de Blackstone. Certaines informations contenues dans les Documents proviennent de sources extérieures à Blackstone et, dans certains cas, n'ont pas été mises à jour à la date du présent document. Bien que ces informations soient jugées fiables pour les besoins du présent document, aucune garantie n'est donnée quant à leur exactitude ou à leur exhaustivité, et ni Blackstone, ni ses fonds, ni aucun de leurs affiliés n'assument une quelconque responsabilité concernant ces informations, qu'ils n'ont pas vérifiées de manière indépendante. Certaines informations et données fournies dans le présent document sont basées sur le savoir-faire et les données exclusifs de Blackstone. Les sociétés de portefeuille peuvent fournir à Blackstone des données exclusives sur le marché, notamment sur les conditions de l'offre et de la demande locale, le montant des loyers et des charges d'exploitation en cours, les dépenses d'investissement et les évaluations d'actifs multiples. Ces données de marché exclusives sont utilisées par Blackstone pour évaluer les tendances du marché ainsi que pour souscrire des investissements potentiels et existants. Bien que Blackstone estime actuellement que ces informations sont fiables pour les besoins du présent document, elles sont sujettes à modification et reflètent l'opinion de Blackstone quant à savoir si la quantité, la nature et la qualité des données sont suffisantes pour la conclusion applicable, et aucune déclaration n'est faite quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de ces informations et ni Blackstone, ni ses fonds, ni aucune de leurs sociétés affiliées n'assument la responsabilité de ces informations et ne les ont vérifiées de manière indépendante.

Tendances. Il ne peut exister aucune garantie que l'une des tendances décrites ici se poursuivra ou ne s'inversera pas. Les événements et tendances passés n'impliquent pas, ne prédisent pas, ne garantissent pas et ne sont pas nécessairement indicatifs d'événements ou de résultats futurs.

Veillez vous référer au Document d'Informations Clés (DIC) du Fonds avant de prendre une quelconque décision d'investissement. Le DIC est disponible en français et en anglais sur Bepimmo.com.

Pays de commercialisation

AVERTISSEMENT SPÉCIAL À L'ATTENTION DES INVESTISSEURS POTENTIELS EN FRANCE

Le présent document est établi par FundPartner France AM S.A.S.,

société dont le siège social est situé au 63 avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 888 655 826 et dûment agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que gestionnaire de fonds d'investissement alternatif sous le numéro GP - 21 000009.

Veillez vous référer aux Statuts et au Document d'Informations clés (DIC) du Fonds avant de prendre une quelconque décision d'investissement. Les Statuts et le DIC sont disponibles en français et en anglais sur Bepimmo.com. Les Statuts en anglais sont disponibles pour les investisseurs potentiels en France qui comprennent la langue anglaise et donnent leur consentement pour recevoir la documentation de Blackstone Bepimmo (y compris, mais sans s'y limiter, les Statuts) en anglais. Un résumé en français des droits des investisseurs, comprenant des informations sur l'accès aux mécanismes de recours collectif au niveau national et au niveau européen, peut être obtenu sur Bepimmo.com.

Les investisseurs potentiels sont invités à se référer aux Statuts de Blackstone Bepimmo, et notamment aux Articles 9.4 (Souscription de parts) et 15 (Rachat de parts) qui récapitulent les informations concernant la manière dont les ordres de souscription, de paiement et de rachat peuvent être effectués et dont le produit du rachat est versé. Les Statuts peuvent être consultés sur Bepimmo.com.

Les investisseurs potentiels doivent examiner les Statuts dans leur intégralité ainsi que le DIC et consulter leurs conseillers juridiques, fiscaux et financiers avant de prendre la décision d'investir. Ce document est destiné uniquement à la personne à laquelle il a été envoyé et est strictement confidentiel. Ce document et les informations qui y figurent sont de nature confidentielle et exclusive et sont destinés à l'usage exclusif du ou des destinataire(s) initialement cité(s).

En accédant à ce document, vous reconnaissez et acceptez que vous n'acquerez aucune licence ou autre droit sur ces informations, et que vous ne pouvez pas divulguer, transférer, copier, citer ou vous appuyer, directement ou indirectement, sur ce document ou sur les informations qui y figurent. Le contenu de ce document ne doit pas être interprété comme constituant un conseil juridique, fiscal ou d'investissement. Le contenu de ce document est fourni à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'offre d'achat de titres, de contrats à terme, d'options, de parts de fonds ou de tout produit ou service financier, ni une recommandation d'investissement ou de transaction.

La responsabilité de FundPartner AM S.A.S. ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes des Statuts de Blackstone Bepimmo.

Blackstone Bepimmo est domicilié en France. **La distribution de documents commerciaux relatifs à Blackstone Bepimmo et à sa commercialisation est limitée à la France.** Ce document est réservé aux clients professionnels tels que définis par la directive européenne 2014/65/CE du 15 mai 2014 (MiFID II) et aux investisseurs investissant au moins 100 000 euros. Ce document est uniquement destiné à des fins de discussion avec les clients professionnels et les investisseurs investissant au moins 100 000 euros et n'est pas destiné à être distribué au grand public. Ni les informations, ni les opinions exprimées ne constituent une sollicitation de la part de FundPartner AM S.A.S. quant à l'achat ou à la vente de fonds, titres ou autres instruments financiers.

L'investissement dans Blackstone Bepimmo comporte un risque substantiel. Il n'existe aucune garantie du capital, rien ne garantit que les objectifs d'investissement de Blackstone Bepimmo soient atteints, et les résultats d'investissement peuvent varier considérablement dans le temps. L'investissement dans Blackstone Bepimmo n'est pas destiné à constituer un programme d'investissement complet pour tout investisseur. **Un investisseur potentiel doit avoir conscience que tout investissement, et tout revenu provenant d'un**

Pays de commercialisation (suite)

investissement, peut varier à la baisse comme à la hausse, que son capital est exposé à des risques et qu'il est susceptible de ne pas récupérer le montant investi. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Résiliation des accords de commercialisation. Veuillez noter que Blackstone Bepimmo peut décider de mettre fin aux dispositions prises pour la commercialisation du Fonds en France conformément aux lois françaises applicables à la commercialisation (et notamment aux dispositions du Code monétaire et financier français ou du Règlement général de l'AMF).

Les droits des investisseurs comprennent les droits économiques tels que les droits de rachat et les droits aux bénéfices, mais aussi les droits à une information équitable et à l'égalité de traitement, ainsi que le droit de réclamation et le droit de participer aux assemblées générales si l'investisseur est inscrit sous son propre nom dans le registre des actionnaires du Fonds.

En outre, la Directive (UE) 2020/1828 du 25 novembre 2020 relative aux actions représentatives visant à protéger les intérêts collectifs des consommateurs (transposée en France notamment dans le Code de la consommation) prévoit un mécanisme de recours collectif qui s'applique en cas d'infractions des traders aux dispositions, entre autres, de la Directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

Approuvé pour la distribution en France auprès des investisseurs professionnels ou des investisseurs non professionnels éligibles.

RE202404325R

