

BLACKSTONE EUROPEAN PROPERTY INCOME FUND

INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

À compter du 26 janvier 2026

À : **Les associés commanditaires et les investisseurs potentiels de Blackstone European Property Income Fund S.L.P. (le « Fonds »)**

Mises à jour relatives à l'équipe de direction

Nous souhaitons prendre un moment pour revenir sur l'incident tragique survenu dans nos bureaux de New York le 28 juillet et la perte dévastatrice de notre chère collègue, Wesley LePatner. Wesley a joué un rôle déterminant dans le développement de BEPIF grâce à ses fonctions de Global Head de Core+ Real Estate et en siégeant au conseil d'administration de BEPIF. L'intelligence, la générosité et l'impact de Wesley sur Blackstone et au-delà ne seront jamais oubliés, et nous continuerons à honorer son remarquable héritage.

Katie Keenan a été nommée Global Head de Core+ Real Estate pour succéder à Wesley LePatner. Katie est une dirigeante chevronnée de Blackstone Real Estate et a occupé de nombreux postes de direction depuis son arrivée au sein de l'entreprise en 2012.

En outre, Claire Gerault a été nommée membre du Conseil d'administration de BEPIF, avec effet au 31 décembre 2025. Claire est Managing Director au sein de l'équipe European Finance et exerce les fonctions de Conducting Officer en charge de la valorisation, des finances et de la gestion des risques chez BEFM.

Mises à jour générales

Afin de refléter l'engagement continu de Blackstone envers BEPIF et ses investisseurs, dans un contexte d'amélioration soutenue de la performance, Blackstone a décidé d'étendre les avantages accordés aux investisseurs du Fonds jusqu'au 30 juin 2026. Cela comprend : 1) la Renonciation à la Commission de Gestion, 2) le Plafond sur les Frais de 0,50 % (annualisé) de la Valeur Liquidative Nette (« VLN ») de BEPIF sur les Frais du Fonds et les Frais de Constitution et de Commercialisation, et 3) la Renonciation au Taux des Actions Privilégiées de 4 % à 0 %¹, tels que décrits plus en détail ci-dessous.

Le 18 mars 2025, un grand investisseur institutionnel (l'**« Investisseur »**) a investi 630 millions d'euros dans des actions ordinaires de BEPIF à la VLN de BEPIF au 28 février 2025. BEPIF a déployé environ la moitié de ce montant pour acquérir une participation de 25 % dans The Arch Company (« ArchCo »), un portefeuille d'arches ferroviaires d'environ 5 300 unités et 1,4 million de mètres carrés, dont 90 % sont concentrés à Londres. BEPIF a acquis sa participation dans ArchCo auprès d'un vendeur tiers et la détient conjointement avec des véhicules contrôlés par Blackstone, y compris un autre véhicule immobilier de Blackstone qui a acquis une partie d'ArchCo en 2019 et qui conserve ses intérêts. Étant donné l'ampleur de l'investissement, Blackstone et l'Investisseur ont établi un partenariat stratégique, qui inclut des termes économiques, de gouvernance et autres termes généraux régissant leur relation de manière plus large ainsi que les modalités de leur investissement dans BEPIF. L'investissement est soumis à une période de blocage (*lock-up*) de cinq ans². À l'expiration de cette période, l'Investisseur pourra racheter ses actions de manière échelonnée sur deux ans, sous réserve des limitations des rachats du fonds de 2 % par mois et de 5 % par trimestre. L'Investisseur aura également des droits supplémentaires lui permettant de convertir ses actions et intérêts associés en parts d'ArchCo ou en un ou plusieurs autres actifs de BEPIF, sous réserve de certaines conditions.

Ainsi que cela est décrit plus en détail dans les statuts du Fonds (les **« Statuts »**), le Fonds permet aux associés commanditaires de demander le rachat de parts sur une base mensuelle. Veuillez vous référer à l'article 15 « Rachat de Parts » des Statuts. Depuis sa formation, le programme de rachat de BEPIF (le **« Programme de Rachat »**) permet des rachats se limitant généralement à 2 % de la VLN dans un mois et à 5 % de la VLN dans un trimestre civil³. Cette

¹ En vigueur depuis le 1er décembre 2023, Blackstone a droit à un dividende fixe de 4 % (accumulé mensuellement), désormais réduit à 0 % jusqu'au 30 juin 2026.

² L'investissement est détenu via une Entité Parallèle Sélectionnée telle que définie dans les Statuts et est ainsi exclu du calcul de la VLN utilisée pour déterminer les limites de rachat pendant la durée de la période de blocage.

³ Se réfère aux maxima de la limite de rachat mensuelle de 2 % de la VLN et de la limite de rachat trimestrielle de 5 % de la VLN dans le cadre du Programme de Rachat. Pour éviter toute ambiguïté, ces deux limites sont mesurées à travers la structure complète BEPIF (à l'exclusion des Entités Parallèles Sélectionnées) et évaluées durant chaque mois d'un trimestre civil. Les actions ou parts émises en tant que paiement de la Commission de Gestion ne sont pas soumises aux limitations et aux calculs liés au Programme de Rachat (y compris l'exclusion du calcul de la VLN utilisée pour déterminer les limites de rachat). En outre, BEPIF peut faire des exceptions, modifier ou suspendre le programme de rachat dans des circonstances exceptionnelles et de manière non systématique. Veuillez consulter les Statuts et www.bepimmo.com pour plus d'informations sur le Programme de Rachat.

structure a été conçue afin de prévenir un décalage de liquidité et de maximiser la valeur à long terme pour les associés commanditaires.

Conformément au Programme de Rachat, le Fonds a satisfait les demandes de rachats correspondant à 2 % de la VLN pour chacun des mois d'octobre et de novembre 2025, laissant 1 % de la VLN éligible pour les rachats en décembre 2025. De ce fait, au total, environ 35 millions d'euros de demandes de rachat ont été satisfaites durant le quatrième trimestre de 2025. De manière encourageante, les nouvelles demandes de rachat ont diminué de manière significative, et depuis le 1er janvier 2024, BEPIF a satisfait des rachats excédant les nouvelles demandes, réduisant ainsi l'arriéré accumulé. De plus, 47 millions d'euros de demandes de rachat ont été annulés depuis janvier 2024⁴.

Après ajustements pour les demandes de rachat qui devraient être satisfaites en janvier, il y aurait environ 49 millions d'euros de demandes de rachat cumulées non satisfaites⁵. Selon les termes du Programme de Rachat, ces demandes de rachat non satisfaites seront automatiquement resoumises pour la prochaine date de rachat disponible, à moins que les investisseurs ne choisissent de les retirer ou de les révoquer avant cette date.

Comme indiqué ci-dessus, Blackstone a et continue d'apporter un soutien substantiel à BEPIF à court et moyen terme en maintenant en place les initiatives stratégiques suivantes:

1. **Renonciation à la Commission de Gestion** : le Gestionnaire Délégué a choisi de renoncer volontairement à la Commission de Gestion pour tous les investisseurs de BEPIF de façon temporaire (la « **Renonciation à la Commission de Gestion** »)⁶. La Renonciation à la Commission de Gestion est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2023 et a été prolongée tout récemment jusqu'au 30 juin 2026. La Renonciation à la Commission de Gestion et son extension s'appliquent automatiquement et aucune action n'est requise de votre part pour en bénéficier. Le Gestionnaire Délégué peut, à sa discrétion, mais n'est pas obligé de, étendre la Renonciation à la Commission de Gestion au-delà du 30 juin 2026.
2. **Plafond sur les Frais** : le Gestionnaire Délégué peut, à sa seule discréction, appliquer un plafond discrétionnaire sur certains Frais du Fonds et Frais de Constitution et de Commercialisation supportés par BEPIF au cours d'un mois donné pour une période définie telle que déterminée par le Gestionnaire Délégué à sa seule discréction et reporter le paiement et/ou le remboursement des dépenses dépassant ce plafond sur des périodes ultérieures. Si un tel plafond est appliqué, le Gestionnaire Délégué pourra supprimer ce plafond à tout moment et à sa seule discréction (y compris avant l'expiration). À l'expiration, BEPIF supportera les Frais du Fonds non payés ou non remboursés et/ou tout autre montant non remboursé de Frais de Constitution et de Commercialisation différés en vertu de cet accord, par tranches égales sur les soixante (60) mois suivant la date à laquelle ce plafond a expiré ou a été supprimé. Le Gestionnaire Délégué a choisi volontairement d'appliquer un plafond de 0,50% (annualisé) de la VLN de BEPIF sur les Frais du Fonds et les Frais de Constitution et de Commercialisation (le « **Plafond sur les Frais** ») de façon temporaire. Le Plafond sur les Frais est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2023 et a été prolongée tout récemment jusqu'au 30 juin 2026⁷. Le Plafond sur les Frais peut être supprimé ou prolongé à tout moment par le Gestionnaire Délégué et à sa seule discréction, y compris avant le 30 juin 2026.
3. **La Renonciation au Taux des Actions Privilégiées** : Au 31 décembre 2025, Blackstone détenait 511 millions⁸ d'euros d'actions privilégiées (au total, y compris les dividendes accumulés et Apports Supplémentaires (tel que défini ci-dessous)) dans BEPIF Aggregator. Les actions privilégiées ont été émises à un taux fixe de 4,0%⁹. Blackstone a choisi de renoncer volontairement au taux de 4,0% des actions privilégiées (la « **Renonciation au Taux** ») de façon temporaire. La Renonciation au Taux est entrée en vigueur le 1^{er} décembre 2023 et a été prolongée tout récemment jusqu'au 30 juin 2026. Blackstone peut, à sa discréction, mais n'est pas obligé de, étendre la Renonciation au Taux au-delà du 30 juin 2026. Blackstone peut, à son entière discréction, mais n'est pas obligé de, faire des apports supplémentaires en capital à BEPIF Aggregator sous forme d'actions privilégiées (les « **Apports Supplémentaires** ») et toute liquidité provenant des produits de cession ou d'autres sources peut être utilisée pour rembourser ou réduire tout montant restant dû à court terme.

⁴ Un Associé Commanditaire peut retirer ou révoquer la Demande de Rachat, avec l'accord de l'AIFM, jusqu'à 17 heures (heure d'Europe centrale) le dernier Jour Ouvré précédant la Date de Rachat (étant précisé que l'AIFM peut, à sa discréction, l'accepter après cette date). Veuillez-vous référer aux Statuts pour plus d'informations.

⁵ Demandes de rachats valables au 26 janvier 2026 pour la date de rachat au 31 janvier 2026, et sur base de la VLN par part au 31 décembre 2025.

⁶ Pour éviter toute ambiguïté, concernant les Parts de Catégories A et les Parts de Catégories INS, la Renonciation à la Commission de Gestion s'applique uniquement à la Commission de Gestion de 1,25 % retenue par le Gestionnaire Délégué et ne s'applique pas à la portion de 0,75 % de la Commission de Gestion attribuable à la Rétrocession.

⁷ Pour éviter toute ambiguïté, le Plafond sur les Frais s'applique depuis son entrée en vigueur en octobre 2023 à certains frais, coûts et dépenses engagés par le Fonds pour certains prestataires de services tiers, y compris, mais sans s'y limiter, les frais payables au Dépositaire, au Commissaire aux Comptes et au Délégué Administratif et Comptable, comme indiqué à la clause 27.1.3 des Statuts, de sorte que tout dépassement de frais pendant cette période a été financé par Blackstone en conséquence.

⁸ Comprend 358 millions de GBP et 100 millions d'EUR. Le taux de change utilisé est de 1,1472 au 31 décembre 2025.

⁹ Taux de dividendes.

Si vous avez des questions sur le contenu de cette communication, veuillez contacter PrivateWealthEMEA@Blackstone.com.

Informations importantes

Toutes les informations fournies sont en date du 26 janvier 2025, sauf indication contraire. Ces informations ne sauraient être considérées de quelque manière que ce soit comme un conseil juridique, fiscal, d'investissement, comptable ou autre, ni comme une offre de vente, ou une sollicitation d'une offre d'achat, de tout titre ou instrument ou comme une offre de participer à une stratégie d'investissement avec un quelconque fonds Blackstone, compte ou autre véhicule d'investissement (chacun étant un "**Fonds Blackstone**"), et ne sauraient servir de base à un contrat ou une décision d'investissement, ni être considérées comme une information fiable pour une telle décision. Ni Blackstone, ni ses fonds, ni aucun de leurs affiliés ne font de déclaration ou de garantie, expresse ou implicite, quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de ces informations et ces informations ne doivent pas être considérées comme une promesse ou une déclaration quant aux performances passées ou futures d'un Fonds Blackstone ou de toute autre entité, transaction ou investissement. Les termes en majuscules utilisés dans le présent document mais non définis par ailleurs ont la signification qui leur est donnée dans les Statuts. "BEPIF" lorsqu'il est utilisé dans ce document signifie la structure complète BEPIF, en ce compris le Fonds, ses fonds parallèles et leurs fonds nourriciers.

Il n'existe actuellement aucun marché public de négociation pour les parts, et Blackstone ne s'attend pas à ce qu'un tel marché se développe. Par conséquent, le rachat de parts par le Fonds sera probablement le seul moyen pour vous de céder vos parts. Le Fonds prévoit de racheter les parts à un prix égal à la valeur liquidative applicable à la date de rachat et non sur la base du prix auquel vous avez initialement acheté vos parts. 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 le Fonds ne renonce, à sa discrétion, à cette réduction, y compris en cas de rachat résultant d'un décès, d'une invalidité qualifiée ou d'un divorce. En conséquence, vous pouvez recevoir moins que le prix que vous avez payé pour vos parts lorsque vous les vendez au Fonds dans le cadre du Programme de Rachat. La grande majorité des actifs du Fonds est généralement constituée de biens immobiliers et d'autres investissements qui ne peuvent généralement pas être facilement liquidés sans avoir une incidence sur la capacité du Fonds à réaliser la pleine valeur de leur cession. Par conséquent, le Fonds peut ne pas toujours disposer de liquidités suffisantes pour satisfaire immédiatement les demandes de rachat. En conséquence, votre capacité à faire racheter vos parts par le Fonds peut être limitée et, parfois, vous ne pourrez pas liquider votre investissement. Veuillez vous référer aux Statuts, et en particulier à l'annexe I : « Facteurs de Risques, Potentiels Conflits d'intérêts et Autres Considérations – Transferts & Liquidité » pour plus de détails.