BLACKSTONE EUROPEAN PROPERTY INCOME FUND

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

À compter du 21 octobre 2026

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

Mise à jour des Statuts

Les Statuts du Fonds (les « **Statuts** ») ont été mis à jour en août 2026 et peuvent être consultés sur https://www.bepimmo.com/.

Mises à jour générales

Afin de refléter l'engagement continu de Blackstone envers BEPIF et ses investisseurs, Blackstone a prolongé les avantages accordés aux investisseurs du Fonds jusqu'au 30 juin 2027. Ceux-ci comprennent : 1) la Renonciation à la Commission de Gestion, 2) le Plafond sur les Frais de 0,50 % de la VLN de BEPIF, sur une base annualisée, applicable aux Frais du Fonds et aux Frais de Constitution et de Commercialisation, et 3) la Renonciation au Taux des Actions Privilégiées de 4 % à 0 %[1], le tout tel que décrit 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 valeur liquidative nette (« **VLN** ») de BEPIF au 28 février 2025. BEPIF a déployé environ la moitié de cet investissement pour acquérir une participation de 25 % dans The Arch Company (« **ArchCo** »), un portefeuille d'arches ferroviaires comprenant environ 5 300 unités et 15 millions de pieds carrés, concentré à 90 % à Londres. BEPIF a acquis sa participation dans ArchCo auprès d'un vendeur tiers et la détient aux côtés de véhicules contrôlés par Blackstone, y compris un autre véhicule immobilier de Blackstone ayant acquis une partie d'ArchCo en 2019 et conservant ses intérêts. Compte tenu de l'ampleur de l'investissement, Blackstone et l'Investisseur ont conclu un partenariat stratégique, lequel comprend des modalités économiques, de gouvernance et autres régissant leur relation plus large ainsi que les modalités de leur investissement dans BEPIF. L'investissement est soumis à une période de blocage de cinq ans[2]. À l'expiration de cette période de blocage, l'Investisseur pourra demander le rachat de ses actions de manière échelonnée sur deux ans, sous réserve des limitations applicables au niveau du Fonds, soit 2 % par mois et 5 % par trimestre. L'Investisseur disposera également de droits supplémentaires lui permettant de convertir ses actions et intérêts associés en une participation dans ArchCo ou dans un ou plusieurs autres actifs de BEPIF, sous réserve de certaines conditions.

Ainsi que cela est décrit plus en détail dans 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 constitution, le programme de rachat de BEPIF (le « **Programme de Rachat** ») permet des rachats généralement limités à 2 % de la VLN sur un mois donné et à 5 % de la VLN sur un trimestre civil[3]. Cette structure a été conçue à la fois pour prévenir un décalage de liquidité et pour maximiser la valeur à long terme pour les investisseurs.

Conformément au Programme de Rachat, BEPIF a satisfait des demandes de rachat correspondant à 5 % de la VLN au titre du troisième trimestre 2026 (2% de la VL aux mois de juillet et août 2026, et 1% de la VL en septembre 2026), soit un total d'environ 34 millions d'euros. Après prise en compte des demandes de rachat qui devraient être satisfaites en octobre, le montant cumulé des demandes de rachat non satisfaites s'élèverait à environ 16 millions d'euros.[4]

Conformément aux modalités du Programme de Rachat, les demandes de rachat non satisfaites seront automatiquement soumises à nouveau à la prochaine date de rachat disponible, sauf si les investisseurs choisissent de

---

[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 2027.

[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.

[4] Demandes de rachat valables au 21 octobre 2026, pour une date de rachat au 31 octobre 2026, et sur la base de la VLN par part au 30 septembre 2026.

les retirer ou de les révoquer avant cette date. Depuis janvier 2024, des demandes de rachat représentant 47 millions d'euros ont été annulées.[5]

Comme indiqué ci-dessus, Blackstone a apporté et continue d'apporter un soutien substantiel à BEPIF à court et moyen terme en maintenant les initiatives stratégiques suivantes jusqu'au 30 juin 2027 :

1. Renonciation à la Commission de Gestion : le Gestionnaire d'investissement a décidé de renoncer volontairement et temporairement à la Commission de Gestion pour l'ensemble des investisseurs de BEPIF (la « **Renonciation à la Commission de Gestion** »)[6]. La Renonciation à la Commission de Gestion est entrée en vigueur le 1er octobre 2023 et a été, plus récemment, prolongée jusqu'au 30 juin 2027. La Renonciation à la Commission de Gestion et sa prolongation s'appliquent automatiquement, et aucune action de votre part n'est requise pour en bénéficier. Le Gestionnaire d'investissement peut, à sa discrétion, sans y être tenu, prolonger la Renonciation à la Commission de Gestion au-delà du 30 juin 2027.

2. Plafond sur les Frais : le Gestionnaire d'investissement peut appliquer, à sa seule discrétion, un plafond sur certains Frais du Fonds et Frais de Constitution et de Commercialisation devant être supportés par BEPIF au cours d'un mois donné, pour une période déterminée par le Gestionnaire d'investissement à sa seule discrétion, et reporter le paiement et/ou le remboursement des frais excédant ce plafond à des périodes ultérieures. Si ce plafond est appliqué, le Gestionnaire d'investissement peut le supprimer à tout moment et à sa seule discrétion, y compris avant son expiration. À l'expiration de ce plafond, BEPIF supportera tous Frais du Fonds impayés ou non remboursés et/ou tout autre montant impayé non remboursé au titre des Frais de Constitution et de Commercialisation reportés conformément à ce dispositif, par versements égaux au cours des 60 mois suivant la date à laquelle ce plafond aura expiré ou aura été supprimé. Le Gestionnaire d'investissement a décidé d'appliquer volontairement et temporairement un plafond sur les frais de 0,50 % de la VLN de BEPIF, sur une base annualisée, aux Frais du Fonds et aux Frais de Constitution et de Commercialisation (le « **Plafond sur les Frais** »). Le Plafond sur les Frais est entré en vigueur le 1er octobre 2023 et a été, plus récemment, prolongé jusqu'au 30 juin 2027[7]. Le Plafond sur les Frais peut être supprimé ou prolongé à tout moment par le Gestionnaire d'investissement, à sa seule discrétion, y compris avant le 30 juin 2027.

3. Renonciation au Taux des Actions Privilégiées : Au 30 septembre 2026, Blackstone détenait 519 millions d'euros[8] d'actions privilégiées (au total, y compris les dividendes accumulés et Contributions Supplémentaires (telles que définies ci-dessous)) dans BEPIF Aggregator. Les actions privilégiées ont été émises à un taux fixe de 4 %[9]. Blackstone a choisi de renoncer volontairement et temporairement au taux de 4 % applicable aux actions privilégiées (la « **Renonciation au Taux** »). La Renonciation au Taux est entrée en vigueur le 1er décembre 2023 et a été, plus récemment, prolongée jusqu'au 30 juin 2027. Blackstone peut, à sa discrétion, et sans y être tenue, prolonger la Renonciation au Taux au-delà du 30 juin 2027. En outre, Blackstone peut, à son entière discrétion, et sans y être tenue, effectuer des contributions supplémentaires à BEPIF Aggregator sous forme d'actions privilégiées (les « **Contributions Supplémentaires** »), et les liquidités provenant du produit de cessions ou d'autres sources peuvent être utilisées pour rembourser ou réduire tout montant restant dû à court terme.

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 21 septembre 2026, 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 de négociation avec un quelconque fonds Blackstone, compte ou autre véhicule d'investissement, chacun étant un « **Fonds Blackstone** ». Elles ne sauraient servir de base à un contrat ou à une décision d'investissement, ni être considérées comme une information fiable dans le cadre d'un tel contrat ou d'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. Lorsqu'il est utilisé dans le présent document, « **BEPIF** » désigne la structure BEPIF dans son ensemble, en ce compris le Fonds, ses entités parallèles et leurs fonds nourriciers.*

---

[5] 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 discrétion, l'accepter après cette date). Veuillez vous référer aux Statuts pour plus d'informations.

[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 sa mise en place en octobre 2023 à certains frais, coûts et dépenses engagés par le Fonds au titre de certains prestataires de services tiers, y compris, notamment, les frais dus au Dépositaire, au Commissaire aux comptes et au Délégué administratif et comptable, tels que prévus à l'article 27.1.3 des Statuts, de sorte que tout coût excédentaire au cours de cette période aura été financé par Blackstone en conséquence.

[8] Comprend 358 millions de livres sterling et 100 millions d'euros. Le taux de change utilisé est de 1,1708 au 30 septembre 2026.

[9] Taux de dividendes.

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 nette 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 leur date d'émission seront rachetées à 95 % de la valeur liquidative nette applicable à la date de rachat, sauf si cette réduction est levée par le Fonds, à sa discrétion, y compris notamment en cas de rachats résultant d'un décès, d'une invalidité qualifiée ou d'un divorce. En conséquence, vous pourriez recevoir un montant inférieur au prix que vous avez payé pour vos parts lorsque vous les cédez au Fonds dans le cadre du Programme de Rachat. La grande majorité des actifs du Fonds est généralement composée de biens immobiliers et d'autres investissements qui ne peuvent généralement pas être facilement liquidés sans affecter la capacité du Fonds à réaliser leur pleine valeur lors de leur cession. Par conséquent, le Fonds peut ne pas toujours disposer d'un montant de trésorerie suffisant pour satisfaire immédiatement les demandes de rachat. En conséquence, votre capacité à faire racheter vos parts par le Fonds peut être limitée et, à certains moments, vous pourriez ne pas être en mesure de liquider votre investissement. Veuillez vous référer aux Statuts et, en particulier, à l'Annexe 1 : « Facteurs de Risques, Conflits d'Intérêts Potentiels et Autres Considérations – Transferts et Liquidité » pour plus de détails.