

Blackstone



Blackstone European Property Income Fund S.L.P.

Rapport Annuel 2024



Points Clés¹

2,3Mds€

BEPIF Valeur des actifs brute²

0,8Mds€

BEPIF Valeur liquidative³

40 %

Ratio d'effet de levier⁴

Aperçu du Portefeuille⁵

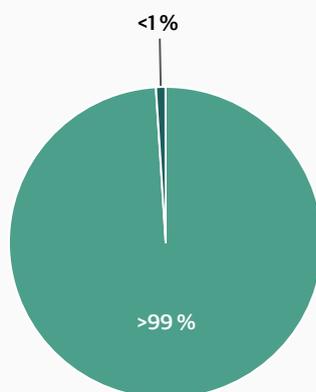
~100 %

concentré en immobilier

74 %

concentré en logistique⁶

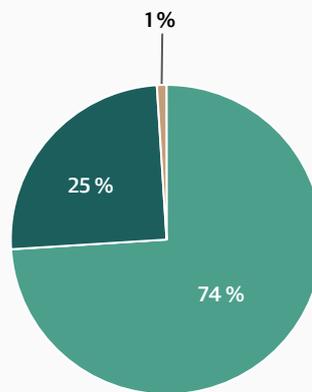
Répartition par catégorie d'investissement⁷



- Investissements immobiliers (y compris BPP Europe)
- Investissements en dette immobilière

Répartition sectorielle⁶

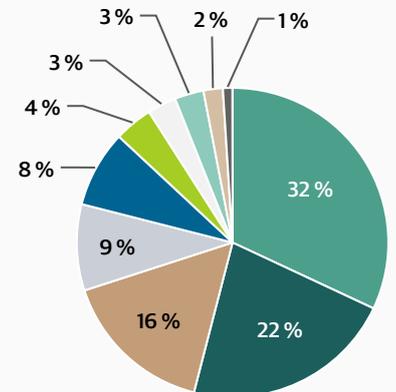
(Investissements immobiliers)



- Logistiques
- Bureaux
- Autres

Répartition géographique⁶

(Investissements immobiliers)



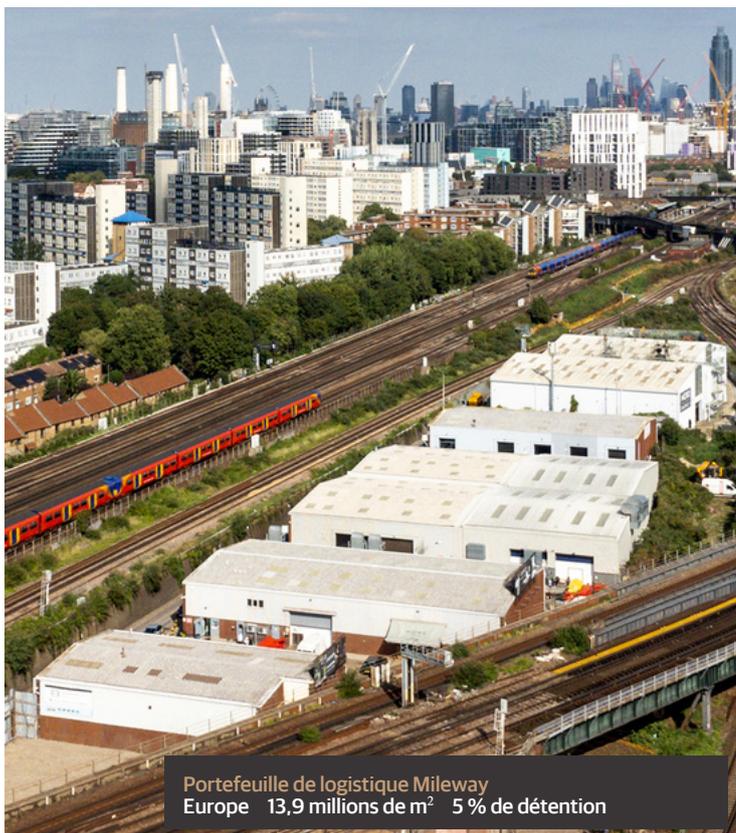
- Royaume-Uni
- Allemagne
- Irlande
- Italie
- Pologne
- Pays-Bas
- Pays nordiques
- Espagne
- Autres
- France

Investissement Thématique à Forte Conviction

Investissements Immobiliers Directs⁸

Logistiques

Portefeuille pan-européen de haute qualité



Portefeuille de logistique Mileway
Europe 13,9 millions de m² 5 % de détention



Portefeuille de logistique Coldplay
Allemagne 161k m² 90 % de détention



Portefeuille de logistique Alaska
Royaume-Uni 811k m² 16 % de détention



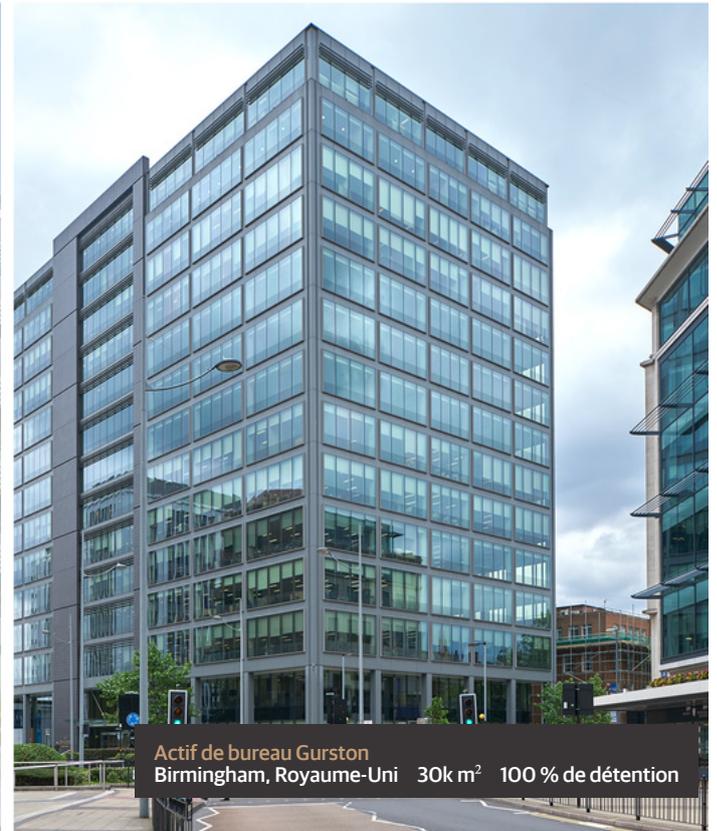
Portefeuille de logistique Evergreen
Europe 558k m² 90 % de détention



Portefeuille de logistique Luna
Italie 154k m² 100 % de détention

Bureaux

Actifs rénovés récemment, de grande qualité, avec de solides caractéristiques en matière de durabilité



Présentation du Portefeuille

Notre approche d'investissement thématique à forte conviction a abouti à un portefeuille européen concentré dans des secteurs à fort potentiel de croissance

63

actifs (à l'exclusion de Mileway)

95 %

taux d'occupation⁹

7 ans

durée moyenne pondérée des baux jusqu'à la fin du bail

90%+

loyers du portefeuille indexés sur l'inflation ou faisant l'objet de révisions périodiques¹⁰

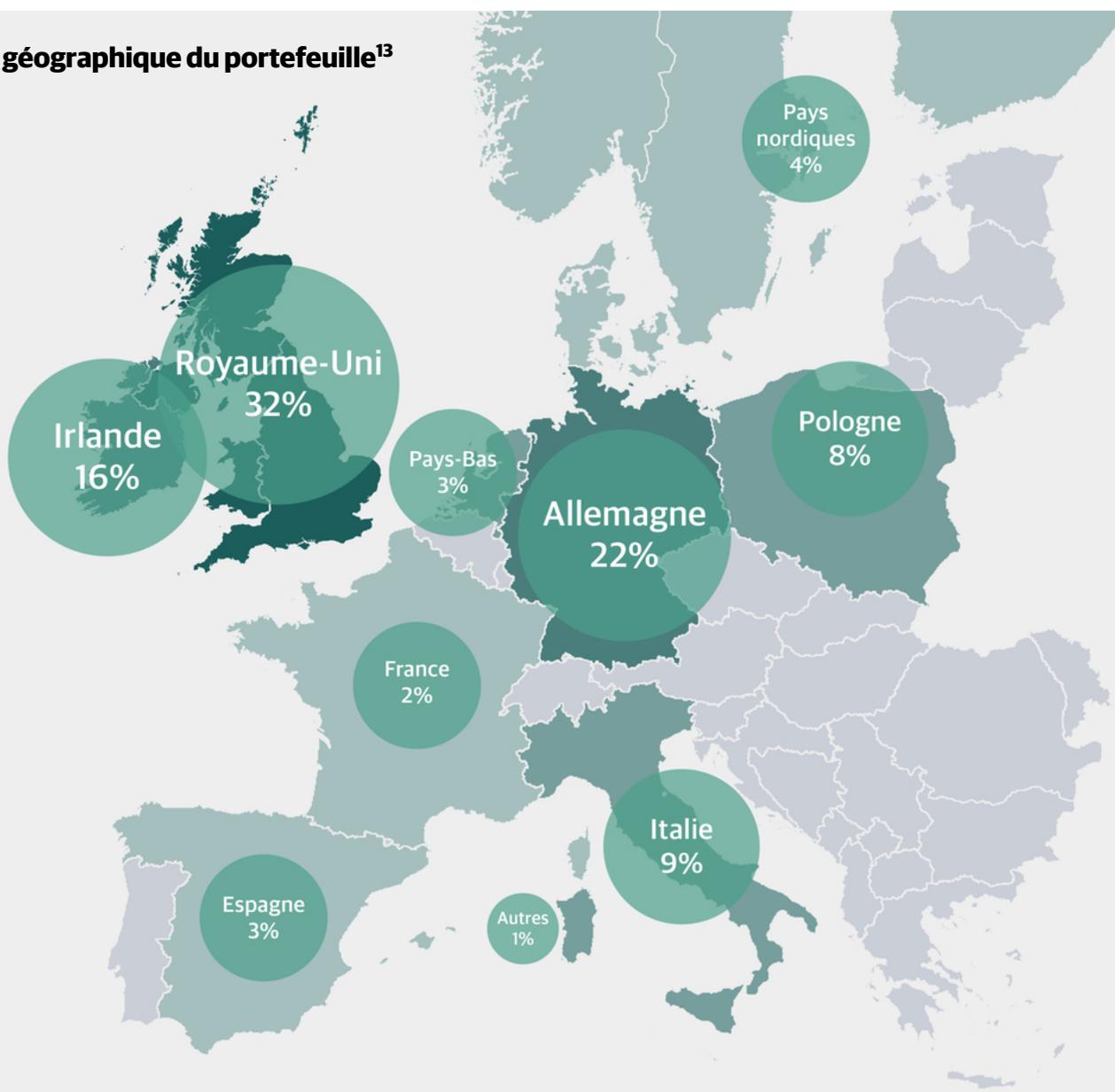
3 %

croissance des flux de trésorerie sur une année glissante¹¹

13 %

potentiel de croissance intrinsèque des loyers¹²

Répartition géographique du portefeuille¹³





Notes finales

Au 31 décembre 2024, sauf indication contraire. Ceci ne représente que la vision de Blackstone de l'environnement de marché actuel à la date de publication du présent document. Les catégories de parts INS_A , A_A et A_D ont été respectivement lancées le 1er décembre 2021, le 1er juillet 2022 et le 1er août 2022. Les références à « BEPIF » ou 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 European Property Income Fund S.L.P.

1. Sauf indication contraire, tous les chiffres figurant dans cette section sont indiqués au 31 décembre 2024, sur une base consolidée pour le Fonds, dans lequel Blackstone Bepimmo détient une participation minoritaire de 18 %.
2. La Valeur des Actifs Brute (« **VAB** ») est mesurée comme la juste valeur (i) des parts du Fonds dans les investissements immobiliers, plus (ii) la dette immobilière valorisée. Les « investissements immobiliers » comprennent les investissements immobiliers contrôlés majoritairement par le Fonds, la part du Fonds dans les investissements immobiliers détenus par BPPE calculée en vertu des règles de transparence et la participation dans des investissements minoritaires.
3. La Valeur Liquidative (« **VL** ») représente la valeur des actifs du Fonds, diminuée des passifs du Fonds et des coûts attribuables à certaines catégories de parts.
4. Le Ratio d'effet de levier est le montant des capitaux empruntés net des liquidités divisé par la VAB. Le Ratio d'effet de levier serait plus élevé si la part de la dette relative aux investissements minoritaires était incluse. Pour plus d'informations sur le Ratio d'effet de levier de Blackstone Bepimmo, merci de consulter les Statuts de Blackstone Bepimmo.
5. Sur la base de la VAB du Fonds au 31 décembre 2024.
6. Sur la base de la VAB du Fonds au 31 décembre 2024, à l'exclusion des investissements en dette immobilière.
7. 4 % de l'allocation d'investissement est réalisée via BPPE.
8. Superficie avec une part de 100 %. Tous les investissements sont gérés par des filiales de Blackstone. Lorsque le Fonds ne possède pas 100 % d'un investissement, la partie restante est détenue par d'autres fonds gérés par Blackstone.
9. Le taux d'occupation représente le taux d'occupation physique. Le taux d'occupation est de 95 %, hors investissements détenus par le biais de BPPE.
10. Représente les investissements immobiliers directs au 31 décembre 2024.
11. Représente la croissance du résultat net d'exploitation entre le T4 2023 et T4 2024 à périmètre constant.
12. Données propriétaires de Blackstone. Représente le potentiel estimé de la croissance intrinsèque des loyers du portefeuille du Fonds par rapport aux loyers de marché atteignables pour les investissements immobiliers directs. Les investissements immobiliers directs sont

soumis à des révisions périodiques des loyers au fil du temps. Le potentiel de croissance intrinsèque des loyers est calculé en divisant les loyers au sein du portefeuille par les loyers en vigueur. Toute anticipation de croissance potentielle des loyers en place est basée sur certaines hypothèses susceptibles de changer et ne constitue pas une prévision. Ce potentiel de croissance est hypothétique, fourni à titre d'information uniquement, et ne représente pas la performance future réelle ou estimée de Blackstone Bepimmo.

13. Basé sur le pourcentage de la VAB des investissements immobiliers.

Principaux Facteurs de Risque



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 prêter une attention particulière aux risques décrits dans la section dédiée des Statuts et du Document d'Informations Clés (DIC). En prenant une décision d'investissement, les investisseurs doivent effectuer leur propre diligence de Blackstone Bepimmo et des caractéristiques de l'offre, y compris les avantages et les risques encourus. Les investisseurs potentiels ne doivent pas interpréter le contenu des Statuts comme un conseil juridique, fiscal, en 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.

Le texte qui suit est une description sommaire 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 aucune garantie de performance d'investissement. 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 un 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 »), **les bénéficiaires doivent garder à l'esprit que les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.**

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 VL nette applicable à la date de rachat et non sur la base du prix auquel vous avez initialement acheté vos parts de Blackstone Bepimmo. Sous réserve d'exceptions limitées, les parts de Blackstone Bepimmo rachetées dans un délai d'un an à compter de la date d'émission seront rachetées à 95 % de la VL nette applicable à la date de rachat. Par conséquent, vous pouvez recevoir moins que le prix que vous avez payé pour les parts de Blackstone Bepimmo 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 VL 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 faire racheter vos Parts par Blackstone Bepimmo peut être limitée et vous pourriez ne pas être en mesure de liquider votre investissement.

Concentration. La stratégie d'investissement du Fonds est essentiellement 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 d'investissement 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 banques d'investissement et de conseil en investissement de Blackstone et de ses sociétés affiliées, et les divers intérêts des investisseurs de Blackstone Bepimmo.



Risque de change. Blackstone Bepimmo est libellé en euros (EUR). Les actionnaires qui détiennent 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 aux coûts de couverture, qui peuvent conduire à des variations des montants distribués. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus. Les Frais du Fonds seront engagés dans plusieurs devises, ce qui signifie que les paiements peuvent augmenter ou diminuer en raison des fluctuations des taux de change.

Un marché hautement concurrentiel pour les opportunités d'investissement. L'identification et la réalisation d'investissements attractifs sont une activité particulièrement exposée à la concurrence et impliquent un degré d'incertitude élevé. Rien ne garantit que le Fonds soit en mesure de repérer, de réaliser et de sortir d'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.

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 aux changements de contexte économique ou d'autres circonstances. 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. 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 lié aux événements récents sur le marché. Des événements locaux, régionaux ou mondiaux (tels qu'une guerre (par exemple la guerre entre la Russie et l'Ukraine), des actes de terrorisme, des problèmes de santé publique tels que des pandémies ou des épidémies (par exemple la pandémie due au COVID-19), une crise économique ou d'autres facteurs ou événements macro-économiques, politiques et d'ampleur mondiale) pourraient entraîner un ralentissement économique important ou une récession aux États-Unis et dans l'économie mondiale et avoir un impact significatif sur le Fonds et ses investissements. La reprise après de tels ralentissements est incertaine et peut durer pendant une période prolongée ou entraîner une volatilité significative, et peuvent augmenter un grand nombre des risques décrits dans le présent document qui sont associés à un investissement dans le Fonds.

Dépendance vis-à-vis des Principaux Gestionnaires. Le succès du Fonds dépend en grande partie des compétences et de l'expertise 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, y compris des responsabilités de direction, au sein de Blackstone et, par conséquent, des conflits sont susceptibles de survenir dans la répartition du temps de ce personnel (y compris du fait que ce personnel tire un avantage financier de ces autres activités, y compris des honoraires et une rémunération basée sur la performance).

Risques en matière de durabilité. Blackstone Bepimmo peut être exposé à un événement ou une situation en matière de durabilité 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.

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 les conditions de marché et 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.

Utilisation de l'effet de levier. Le Fonds peut emprunter des sommes d'argent. Si les rendements de ces investissements dépassent les coûts d'emprunt, les rendements des investisseurs seront améliorés. Toutefois, si les rendements 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 saurait être aucunement considéré 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. 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 en date du 31 décembre 2024, sauf indication contraire, et pourraient changer de manière significative dans le futur.

Études de cas. Les exemples d'investissement sélectionnés, les études de cas et/ou les résumés des transactions présentés ou mentionnés dans ce document peuvent ne pas être représentatifs de toutes les transactions d'un type donné ou d'investissements en général et sont destinés à illustrer les types d'investissements qui ont été effectués ou qui peuvent être effectués par un Fonds dans le cadre de ses stratégies d'investissement. Il ne doit pas être supposé qu'un Fonds fasse des investissements tout aussi performants ou comparables à l'avenir. En outre, les investissements réels qu'un Fonds ou qu'un fonds futur réalisera le seront dans des conditions de marché différentes de celles des investissements présentés ou référencés dans le document et peuvent différer sensiblement des investissements présentés dans ces documents en raison de divers facteurs. Les investisseurs potentiels doivent également noter que les exemples d'investissement sélectionnés, les études de cas et/ou les résumés de transactions présentés ou mentionnés ici ont impliqué des professionnels de Blackstone qui participeront à la gestion et aux opérations d'un Fonds, ainsi que d'autres membres du personnel de Blackstone qui n'y prendront pas part. Certains des exemples d'investissement décrits dans le document peuvent être détenus par des véhicules d'investissement gérés par Blackstone et par des partenaires actionnaires tiers ; dans ce cadre, Blackstone peut ne pas détenir la majorité des titres en actions de cet investissement. De plus amples informations sur les investissements sont disponibles sur demande.

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 un 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.

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.

Estimations / Cibles. Toutes les estimations, cibles, prévisions ou autres prédictions similaires ou performances énoncées dans ce document sont fondées sur des hypothèses et des évaluations faites par Blackstone qu'il considère comme raisonnables compte tenu des circonstances à la date de publication de ce document. Elles sont nécessairement spéculatives, hypothétiques et intrinsèquement incertaines par nature, et l'on peut s'attendre à ce qu'une partie ou la totalité des hypothèses sous-jacentes à ces estimations, objectifs, prévisions ou autres prédictions similaires ou performances contenues dans ce document ne se concrétisent pas et/ou à ce que les événements réels et leurs conséquences varient sensiblement des hypothèses sur lesquelles ces estimations, objectifs, prévisions ou autres prédictions similaires ou performances ont été fondées. Les informations présentées sont une estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement et/ou aux conditions actuelles ; ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Tout investissement réalisé par les investisseurs dans le Fonds peut entraîner une perte financière en l'absence de garantie du capital. Parmi les hypothèses que Blackstone doit formuler dans le cadre de son analyse figurent (i) le montant et la fréquence du revenu courant d'un investissement, (ii) la durée de la période de détention, (iii) la croissance de l'EBITDA et les économies de coûts dans le temps, (iv) le mode et le moment de la vente, (v) les multiples de sortie reflétant les moyennes à long terme pour le type d'actif concerné, (vi) la croissance de la clientèle et d'autres initiatives commerciales, (vii) la disponibilité du financement, (viii) les opportunités d'investissement potentielles que Blackstone examine actuellement ou a examinées récemment et (ix) les conditions macroéconomiques globales telles que la croissance du PIB, le chômage et les niveaux des taux d'intérêt. L'inclusion d'estimations, d'objectifs, de prévisions ou de prédictions similaires ou de performances dans ce document ne doit pas être considérée comme une représentation ou une garantie concernant la fiabilité, l'exactitude ou l'exhaustivité de ces informations, et ni Blackstone ni un Fonds n'ont l'obligation de réviser ces rendements après la date fournie pour refléter la survenue d'événements futurs, même dans le cas où l'une ou l'ensemble des hypothèses sous-jacentes à ces rendements s'avéreraient ultérieurement incorrectes. Ni Blackstone, ni un Fonds, ni leurs sociétés affiliées, ni aucun des administrateurs, dirigeants, employés, partenaires, actionnaires, conseillers et agents respectifs de l'une des entités susmentionnées ne donnent d'assurance, de déclaration ou de garantie quant à l'exactitude de ces hypothèses. Les investisseurs et les clients sont invités à ne pas accorder une confiance excessive à ces déclarations prospectives. Les destinataires du document sont encouragés à contacter les représentants de Blackstone Bepimmo pour discuter des procédures et des méthodologies utilisées pour faire les estimations, les cibles, les prévisions et/ou les prédictions similaires ou les performances et autres informations contenues dans ce document.



Structures de fonds nourriciers. Dans certains cas, un gestionnaire tiers va former un véhicule d'investissement (le « Fonds Nourricier Tiers ») qui investit la totalité ou la quasi-totalité de ses actifs dans un fonds géré par Blackstone (le « Fonds Sous-jacent de Blackstone »). Les investisseurs dans le Fonds Nourricier Tiers sont soumis à des coûts et des risques supplémentaires, en plus de ceux supportés par les investisseurs qui investissent directement dans le Fonds Sous-jacent de Blackstone. Plus précisément, en plus de supporter une part des coûts liés à l'investissement du Fonds Nourricier Tiers dans le Fonds Sous-jacent de Blackstone (y compris les frais, dépenses et allocations de performance du Fonds Sous-jacent de Blackstone payables à Blackstone), les investisseurs dans le Fonds Nourricier Tiers supportent également des coûts, frais et dépenses supplémentaires facturés au niveau du Fonds Nourricier Tiers. Par exemple, le gestionnaire tiers devrait facturer aux investisseurs du Fonds Nourricier Tiers des frais d'organisation, des frais de gestion et d'autres frais et dépenses proportionnellement à leur part. En conséquence, la performance d'un investissement dans le Fonds Nourricier Tiers sera inférieure, potentiellement de manière significative, à celle d'un investissement réalisé directement dans le Fonds Sous-jacent de Blackstone. De plus, divers autres facteurs peuvent contribuer à des différences de performance entre le Fonds Nourricier Tiers et le Fonds Sous-jacent de Blackstone, notamment, mais sans s'y limiter, la taille des réserves de trésorerie du Fonds Nourricier Tiers et les différences dans le calendrier des flux de trésorerie. Le gestionnaire du Fonds Nourricier Tiers dispose également d'un pouvoir discrétionnaire pour gérer les dépenses et les réserves de trésorerie, ce qui peut entraîner une différence défavorable de performance entre le Fonds Nourricier Tiers et le Fonds Sous-jacent de Blackstone. La performance présentée ici reflète celle des investisseurs qui investissent directement dans un Fonds Sous-jacent de Blackstone, et non celle des investisseurs dans un Fonds Nourricier Tiers ; la performance d'un investisseur dans un Fonds Nourricier Tiers aurait été inférieure. Dans les cas où une performance depuis la création est présentée, le Fonds Nourricier Tiers aura une performance depuis la création différente de celle du Fonds Sous-jacent de Blackstone, car le Fonds Nourricier Tiers investit après la création du Fonds Sous-jacent de Blackstone.

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.

Taxe française de 3 %. Il est prévu que Blackstone Bepimmo détienne des actifs immobiliers en France et entre donc dans le champ d'application de la taxe française de 3 % prévue à l'article 990 D du Code des impôts, comme décrit plus particulièrement dans les Statuts. Les investisseurs potentiels qui ne sont pas des personnes physiques investissant directement dans Blackstone Bepimmo et pour leur propre compte (et non en tant que mandataire, agent ou fiduciaire pour un tiers) sont vivement invités à consulter leurs conseillers fiscaux sur leur capacité ainsi que sur la capacité de chacune de leurs entités en amont à bénéficier d'une exonération de ladite taxe. « Entité en amont » désigne, en relation avec un

investisseur de Blackstone Bepimmo, chacune et toute entité détenant des intérêts directs ou indirects chez cet investisseur (y compris, sans s'y limiter, un bénéficiaire, un bénéficiaire effectif, un propriétaire légal, un fiduciaire ou tout autre arrangement similaire). Il se peut que votre conseiller financier vous contacte pour vous demander votre accord en vue de partager des informations avec Blackstone Bepimmo aux fins des exigences relatives à l'article 990 D du Code des impôts, si cela se révèle pertinent. Pour plus d'informations, veuillez consulter les Statuts.

Impôt français sur la fortune immobilière. Il est prévu que Blackstone Bepimmo détienne directement ou indirectement des actifs immobiliers et que, par conséquent, ses actions ou parts (selon le cas) entrent dans le champ d'application de l'impôt français sur la fortune immobilière, comme décrit plus spécifiquement dans les Statuts. Les investisseurs potentiels (y compris les non-résidents aux fins de l'imposition en France) sont vivement invités à consulter leurs conseillers fiscaux sur leur situation au regard de l'impôt français sur la fortune immobilière.

Rendements futurs soumis à l'impôt. Tout rendement futur sera soumis à l'impôt, lequel dépendra de la situation fiscale personnelle de chaque investisseur, laquelle peut évoluer au fil du temps.

Images. Le présent document contient 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 le présent document n'ont pas été sélectionnées 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.

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

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.

Calcul de la performance. Sauf indication contraire, tous les calculs du taux de rendement interne (« TRI »), le cas échéant, comprennent les valeurs réalisées et latentes et sont présentés sur une base « brute » (c'est-à-dire avant, le cas échéant, les commissions de gestion, les commissions de fonds, les commissions de service, les frais de



constitution, les dépenses de partenariat, la répartition des bénéfices du commandité, certaines taxes et certaines autres dépenses supportées par les investisseurs, qui, dans l'ensemble, devraient être substantielles).

Prestataires de services. Blackstone peut faire appel à des tiers pour les services nécessaires liés à ses investissements, y compris les services de gestion, de construction, de location, de développement et autres services de gestion immobilière, ainsi que les services liés aux services hypothécaires, aux achats groupés, aux soins de santé, au conseil / courtage sur les marchés des capitaux / à l'origination de crédit, au service des prêts, à la propriété, au titre et/ou à d'autres types d'assurance, au conseil en gestion et à d'autres sujets opérationnels similaires ("Services de Gestion Immobilière") et aux services de conseil aux entreprises. Ces tiers peuvent également inclure des partenaires de joint-venture ou leurs affiliés. Les affiliés de Blackstone peuvent également fournir des Services de Gestion Immobilière, des services de conseil aux entreprises ou d'autres services, qui n'entraîneront pas de réduction de la commission de gestion. Ces accords seront conclus dans des conditions de pleine concurrence et à des taux compétitifs sur le marché. Pour plus de détails, veuillez vous référer aux Statuts.

Sources, informations de tiers et données propriétaires de Blackstone. Sauf indication contraire, les informations figurant dans ce document sont des données exclusives de Blackstone. Certaines informations figurant dans ce document ont été obtenues auprès de sources extérieures à Blackstone. Dans certains cas, elles n'ont pas été mises à jour à la date de publication de ce document. Bien que ces informations soient considérées comme fiables aux fins utilisées dans le présent document, aucune garantie n'est donnée quant à leur exactitude ou à leur exhaustivité. Ni Blackstone, ni ses fonds, ni leurs sociétés affiliées n'engagent leur responsabilité quant à ces informations et ne les ont vérifiées de manière indépendante. Certaines informations et données fournies dans le présent document sont basées sur des connaissances et des données propriétaires de Blackstone. Les sociétés en portefeuille sont susceptibles de fournir à Blackstone des données de marché propriétaires, notamment sur la situation du marché local en matière d'offre et de demande, les loyers et charges d'exploitation actuels sur le marché, les dépenses d'investissement et la valorisation de divers actifs. Ces données de marché propriétaires sont utilisées par Blackstone pour évaluer les tendances du marché et pour souscrire à 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.

Durabilité. Les initiatives liées à la durabilité (« Initiatives de Durabilité ») décrites dans ce document, en lien avec le portefeuille de Blackstone, les sociétés en portefeuille et les investissements (collectivement, les « sociétés en portefeuille »), sont des objectifs potentiels et ne constituent pas des garanties ou des promesses que tout ou partie de ces initiatives seront réalisées. Les déclarations concernant les Initiatives de Durabilité ou pratiques de durabilité liées aux sociétés en portefeuille ne s'appliquent pas dans tous les cas et

dépendent de divers facteurs, notamment, mais sans s'y limiter, de la pertinence ou de l'état de mise en œuvre d'une Initiative de Durabilité au sein de la société en portefeuille ; de la nature et/ou de l'étendue de l'investissement dans, de la propriété de, ou du contrôle ou de l'influence exercée par Blackstone sur la société en portefeuille ; ainsi que d'autres facteurs déterminés au cas par cas par les équipes d'investissement, les groupes, les équipes de gestion d'actifs, les équipes d'opérations en portefeuille, les entreprises, les investissements et/ou les activités. En particulier, les Initiatives de Durabilité ou pratiques de durabilité décrites dans ce document sont peu applicables, voire pas du tout mises en œuvre, dans le cadre des activités d'investissement sur les marchés publics de Blackstone, notamment dans les divisions Credit & Insurance, Hedge Fund Solutions (BAAM ou BXMA) et Harvest. De plus, Blackstone ne poursuivra pas des Initiatives de Durabilité pour chaque société en portefeuille. Lorsque Blackstone met en œuvre des Initiatives de Durabilité pour des sociétés en portefeuille, il n'y a aucune garantie que Blackstone réussira à créer un impact positif lié à la durabilité tout en augmentant la valeur actionnariale à long terme et en obtenant des rendements financiers. Il n'est pas garanti que les Initiatives de Durabilité décrites dans ces documents existeront à l'avenir, seront réalisées comme prévu, ou seront appliquées ou mises en œuvre de manière uniforme dans toutes les unités d'affaires de Blackstone ou dans toutes les sociétés en portefeuille d'une unité d'affaires particulière de Blackstone. Blackstone peut sélectionner ou rejeter des sociétés en portefeuille ou des investissements en fonction des risques liés à la durabilité, ce qui peut entraîner des performances différentes des fonds et/ou sociétés en portefeuille de Blackstone par rapport à celles des fonds et/ou sociétés en portefeuille d'autres sponsors qui ne prennent pas en compte les risques et facteurs liés à la durabilité ou qui les évaluent différemment. Les exemples d'investissements, études de cas et/ou résumés de transactions présentés ou mentionnés dans ce document sont fournis à titre illustratif uniquement et ne doivent pas être considérés comme représentatifs du succès actuel ou futur des Initiatives de Durabilité mises en œuvre par Blackstone ou ses sociétés en portefeuille, ou d'un type particulier des Initiatives de Durabilité en général. Il n'y a aucune garantie que les objectifs d'investissement de Blackstone pour un fonds quelconque seront atteints ou que ses programmes d'investissement seront couronnés de succès. Les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs et ne prédisent pas les rendements futurs. Aux fins de ce document, les facteurs liés à la durabilité « importants » sont définis comme ceux que la société considère avoir – ou pouvant avoir – un impact significatif sur la capacité future d'un investissement à créer, préserver ou éroder la valeur économique pour cette organisation et ses parties prenantes. Le terme « important » tel qu'il est utilisé ici ne doit pas nécessairement être assimilé ou interprété comme une représentation de la « matérialité » de ces facteurs de durabilité au sens des lois fédérales américaines sur les valeurs mobilières, du SFDR de l'UE, ou de tout autre régime juridique ou réglementaire similaire à l'échelle mondiale. Bien que Blackstone estime que les facteurs de durabilité peuvent améliorer la valeur à long terme, Blackstone ne poursuit pas une stratégie d'investissement basée sur les critères ESG ou la durabilité, ni ne limite ses investissements à ceux qui répondent à des critères ou normes spécifiques liés à la durabilité, sauf en ce qui concerne les produits ou stratégies explicitement désignés comme tels dans leurs documents d'offre ou autres documents régissant applicables. De telles considérations ne modifient pas les objectifs de Blackstone visant à maximiser les rendements ajustés au risque.



Certaines ou toutes les Initiatives de Durabilité décrites dans ces documents peuvent ne pas s'appliquer aux investissements du fonds, et aucune d'entre elles ne constitue un aspect contraignant de la gestion des actifs du fonds. Le Fonds ne promeut pas de caractéristiques environnementales ou sociales, et n'a pas pour objectif des investissements durables. Blackstone Real Estate peut réexaminer cette position de temps à autre. Une décision d'investir doit tenir compte des objectifs et des caractéristiques de Blackstone Bepimmo tels que décrits plus en détail dans le LPA, accessible via BXAccess ou bepimmo.com. Des informations supplémentaires sont disponibles sur www.blackstone.com/european-overview.

Tendances. Rien ne garantit que les tendances décrites dans le présent document se poursuivent ou ne s'inversent pas. Les événements et tendances passés n'impliquent pas, ne prédisent pas ou ne garantissent pas, et ne sont pas nécessairement indicatifs d'événements ou de résultats futurs.

Veuillez-vous référer au Document d'Informations Clés (DIC) avant de prendre toute décision d'investissement. Le DIC est disponible en français et en anglais sur le site Bepimmo.com.

Section Financière

Rapport de gestion

Ce rapport de gestion de Blackstone European Property Income Fund S.L.P. (« **Blackstone Bepimmo** ») est préparé pour la période allant du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024. Les termes commençant par une majuscule qui ne sont pas définis autrement dans le présent document auront la signification qui leur est donnée dans les statuts de Blackstone Bepimmo applicables à la date de la publication de ce rapport (les « **Statuts** »).

I. Aperçu de la société

Structure

BEPIF est un programme d'investissement immobilier géré par le biais de plusieurs entités (dont Blackstone Bepimmo), le terme « **BEPIF** » étant utilisé tout au long de ce Rapport de gestion pour désigner le programme dans son ensemble.

Blackstone Bepimmo est un fonds ouvert, organisé sous la forme d'une société de libre partenariat régie par les articles L. 214-162-1 et suivants du Code monétaire et financier français. Il s'agit d'un Fonds d'Investissement Alternatif (« **FIA** ») qui n'est pas agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (l'« **AMF** ») et dont les règles de gestion et de fonctionnement sont définies par les Statuts.

Blackstone Bepimmo a accepté ses premières souscriptions le 1er décembre 2021. À cette date, il existait deux autres entités d'investissement dans BEPIF, Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP (« **BEPIF Master FCP** ») et Blackstone European Property Income Fund SICAV (« **BEPIF Feeder SICAV** »). BEPIF Master FCP est un fonds commun de placement de droit luxembourgeois ouvert, à compartiments multiples, régi par la Partie II de la loi du 17 décembre 2010 concernant les organismes de placement collectif, telle que modifiée (la « **Loi de 2010** »). BEPIF Master FCP est le fonds maître de BEPIF Feeder SICAV, une société d'investissement à capital variable de droit luxembourgeois, régie par la Partie II de la Loi de 2010. BEPIF Feeder SICAV et BEPIF Master FCP ont accepté leurs premières souscriptions le 1er octobre 2021.

En mars 2025, une nouvelle Entité Parallèle, BEPIF Pillar Europe HoldCo L.P. (« **BEPIF Cayman** ») a été créée pour investir aux côtés de Blackstone Bepimmo.

Objectifs d'investissement

L'objectif d'investissement de BEPIF est de générer des rendements attractifs adaptés en fonction du risque grâce à un portefeuille diversifié d'investissements immobiliers et liés au secteur immobilier détenus de manière directe ou indirecte à moyen et long terme. Les objectifs d'investissement de BEPIF sont les suivants:

- fournir un rendement intéressant sous forme de distributions régulières et stables en numéraire ;
- préserver le capital investi ;
- augmenter la VL via une gestion proactive des investissements et des actifs ; et
- offrir un investissement alternatif aux investisseurs qui cherchent à affecter une partie de leur portefeuille d'investissement à long terme au secteur de l'immobilier non coté, dont la volatilité historique est plus faible que celle des sociétés immobilières cotées.

BEPIF cible des actifs substantiellement stabilisés et générateurs de revenus dans les domaines de la logistique, des bureaux, des baux résidentiels, à usage mixte et à loyer net, entre autres, localisés sur les marchés européens.

Rien ne garantit que BEPIF atteigne ses objectifs, suive un thème particulier ou ne subisse des pertes substantielles. La diversification ne garantit pas un profit ni une protection contre les pertes. Voir « Facteurs de risque, potentiels conflits d'intérêts et autres considérations » des Statuts.

Stratégie d'investissement

BEPIF applique l'approche différenciée de Blackstone Real Estate en se concentrant sur l'investissement thématique et sur une gestion active de portefeuille et d'actifs. BEPIF entend consacrer environ 90 % de la VAB de ses investissements principalement dans l'immobilier européen substantiellement stabilisé et générateur de rendements.¹

BEPIF peut investir jusqu'à 10 % de la VAB de ses investissements dans de la dette immobilière cotée ou non cotée, afin de générer des revenus, de faciliter le déploiement du capital et d'être une source potentielle de liquidité.²

BEPIF cible des opportunités immobilières dans lesquelles la capacité de Blackstone Real Estate à maîtriser la complexité, investir à grande échelle et assurer une exécution rapide et fiable à des vendeurs motivés, permet à BEPIF d'effectuer des investissements de qualité supérieure à des conditions attractives. BEPIF privilégie généralement les investissements présentant les caractéristiques suivantes:

- immobilier européen de haute qualité, générateur de rendements ;
- actifs offrant un potentiel de croissance du capital ;
- actifs qui pourraient bénéficier de la gestion active et de l'expertise approfondie de Blackstone en matière de gestion d'actifs ; et
- investissements dont la taille ou la complexité limite le nombre d'acheteurs en concurrence, et pour lesquels BEPIF peut bénéficier des atouts stratégiques de Blackstone que sont sa capacité à investir à grande échelle et à assurer une exécution rapide et fiable.

BEPIF s'attache à stimuler la croissance des revenus et à maximiser la valeur grâce à une gestion active de portefeuille, à un financement efficace et flexible, ainsi qu'à diverses initiatives en matière de gestion d'actifs, notamment des ventes sélectives.

Jusqu'à présent, BEPIF a réalisé de nombreux investissements dans les thèmes de forte conviction de Blackstone Real Estate, notamment des portefeuilles de logistique de qualité supérieure britanniques et pan-européens et des actifs de bureaux certifiés « **verts** »³ à Dublin (Irlande) et à Birmingham (Royaume-Uni).

Grâce à la sélection réfléchie des secteurs et des marchés de BEPIF, combinée à une approche disciplinée de la gestion de portefeuille, le portefeuille nous semble bien positionné sur le moyen terme, avec 74 % de la VAB concentrée dans la logistique.

Restrictions d'investissement

Conformément à l'article 7.5 des Statuts, Blackstone Bepimmo s'efforcera de respecter les restrictions d'investissement applicables à BEPIF Master FCP, sauf décision contraire du Gestionnaire de Portefeuille. Ainsi, Blackstone Bepimmo n'investira pas directement ou indirectement plus de 20 % de sa VL dans un seul actif immobilier au moment de l'acquisition, étant précisé que cette diversification sera évaluée par transparence et qu'aucune mesure corrective ne sera requise si cette restriction est dépassée pour une raison autre que l'acquisition d'un nouvel actif immobilier (y compris l'exercice des droits attachés à un investissement). Aux fins de cette restriction, Blackstone Bepimmo traitera sa quote-part de participation dans chacun des investissements immobiliers de BPPE comme un investissement immobilier au regard des limites d'investissement de Blackstone Bepimmo.

Cette exigence de diversification de 20 % ne s'appliquera pas pendant une période de construction du portefeuille pouvant aller jusqu'à quatre ans après l'acceptation de la souscription initiale.

La composition du portefeuille de BEPIF au 31 décembre 2024 est cohérente avec les Objectifs et la Stratégie d'investissement énoncés ci-dessus. BEPIF respecte aussi les Restrictions d'investissement décrites ci-dessus.

Remarque : Rien ne garantit que BEPIF atteigne ses objectifs, suive un thème particulier ou ne subisse des pertes substantielles. La diversification ne garantit pas un profit ni une protection contre les pertes.

¹ BEPIF déploie sa stratégie d'investissement principalement à travers des investissements directs dans des Biens Immobiliers et, dans une moindre mesure, peut investir dans Blackstone Property Partners Europe (« **BPPE** »), ou aux côtés de cette dernière. BPPE est le fonds immobilier européen Core+ phare de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels. Il fournit à BEPIF une exposition au portefeuille immobilier diversifié de qualité supérieure de BPPE.

² Les investissements de BEPIF peuvent à tout moment excéder ou s'écarter significativement des allocations cibles ci-dessus.

³ Les actifs de bureau de BEPIF ayant obtenu des certifications comprennent notamment l'actif de bureau Adare (LEED Platinum), l'actif de bureau Gurston (BREEAM Very Good), et l'actif de bureau Infinity (LEED Gold). La valeur totale certifiée représente 86 % du portefeuille.

II. Aperçu des performances

Les éléments suivants ont été les principaux moteurs de la performance de BEPIF en 2024:

- Les investissements immobiliers ont continué à générer une forte croissance des revenus tout au long de l'année, contribuant ainsi positivement à la performance de BEPIF. Au T4 2024, le portefeuille a enregistré une augmentation de 3 %⁴ de ses flux de trésorerie au cours des 12 derniers mois, sous l'effet de deux facteurs principaux : environ 90 % des loyers du portefeuille sont soit liés à l'inflation, soit à des révisions périodiques des loyers, ainsi qu'à la signature de nouveaux baux ou à la réévaluation des contrats existants au cours de l'année.
- L'impact positif de la croissance des revenus a été contrebalancé par la modeste augmentation des taux de capitalisation et des taux d'actualisation, ce qui a entraîné une légère baisse de la valeur des investissements immobiliers:
 - En 2024, les taux de capitalisation à périmètre constant de BEPIF ont augmenté de 2 %, passant de 4,9 % à 5,0 %, et les taux d'actualisation à périmètre constant ont augmenté de 6 %, passant de 6,7 % à 7,1 %
 - Depuis avril 2022, BEPIF a augmenté les taux de capitalisation de 17 % et les taux d'actualisation de 16 %⁵
- La variation de la valeur des instruments utilisés pour couvrir les passifs de BEPIF a contribué négativement à la performance de 2024 (-5,8 %). La majorité des passifs de BEPIF sont à taux fixe ou couverts à des taux d'intérêt bas, ce qui a atténué l'impact de la volatilité des taux d'intérêt sur le revenu. Au 31 décembre 2024, 72 % des passifs étaient à taux fixe ou couverts par un swap⁶ et 17 % étaient plafonnés.
- Le portefeuille comprend des actifs non libellés en euros, et l'évolution des marchés des changes a eu un impact positif sur les rendements (+2,0 %) en 2024.

Analyse d'attribution Performance de la Catégorie INS _A	Depuis le lancement	2024
Investissements	-6,5 %	-7,8 %
Passif ⁷	0,0 %	-5,8 %
Devise	0,2 %	2,0 %
Autres ⁸	-2,4 %	-1,2 %
Performance nette totale⁹	-8,5 %	-12,4 %

Les parts de Catégorie INS_A de Blackstone Bepimmo ont généré une performance nette annualisée négative de 8,5 % depuis la date de création (Inception To Date, « ITD ») et une performance nette négative de 12,4 % en 2024. Blackstone Bepimmo a annoncé 12 distributions mensuelles pour sa catégorie de part distributrice pour l'année se terminant le 31 décembre 2024.

Après son lancement en décembre 2021, alors que les taux de base en Europe étaient négatifs et que le contexte géopolitique était globalement stable, la performance de BEPIF a été affectée à partir du deuxième semestre 2022 par une inflation élevée, une forte volatilité des taux d'intérêt et l'incertitude géopolitique. Les taux de capitalisation et les taux d'actualisation de BEPIF ont considérablement augmenté depuis, car ces tendances contraires ont été prises en compte dans les valorisations immobilières de BEPIF.

Remarque : Rien ne garantit que BEPIF atteigne ses objectifs ou ne subisse des pertes substantielles.

⁴ Représente la croissance du Rendement Net Économique (« RNE ») à périmètre constant en glissement annuel entre le T4 2023 et le T4 2024.

⁵ Représente le taux de capitalisation et le taux d'actualisation de BEPIF pondéré par la VAB par part.

⁶ Le passif à taux fixe ou couvert comprend les dettes dont le taux variable a été échangé contre un taux fixe (y compris les swaps à terme) et la dette « matched ».

⁷ Reflète l'évaluation à la valeur de marché de toutes les dettes et couvertures de taux d'intérêt, ainsi que la cristallisation.

⁸ « Autres » comprend la Commission de Gestion, la Participation à la Performance, les Dépenses du Fonds, les Frais de Constitution et de Commercialisation et, à partir du 1er octobre 2023, le plafond sur les frais.

⁹ Les rendements sur une période glissante sont calculés en liant géométriquement les rendements mensuels. La somme des composantes du rendement peut ne pas être égale au rendement total en raison des effets composés de l'enchaînement des rendements mensuels.

Au cours de l'année 2024, l'environnement macroéconomique a commencé à se stabiliser, avec un indice des prix à la consommation global dans la zone euro qui a chuté de son pic de 10,6 % en octobre 2022 à 2,4 %¹⁰ en décembre 2024, incitant la Banque centrale européenne à abaisser les taux à 4 reprises, lesquels sont passés de 4,0 % à 3,0 %.¹¹

Après une baisse en janvier et février 2024, les valeurs d'investissement de BEPIF se sont stabilisées au cours de l'année.

Catégorie de parts Blackstone Bepimmo	VL par part (31 déc. 2024)	VL par part (31 déc. 2023)	Performance nette totale 2024 (%)	Performance annualisée nette totale depuis le lancement (%)	Performance du dividende 2024 (%) ¹²
Catégorie INS _A	7,60€	8,67€	-12,4 %	-8,5 %	NA
Catégorie A _A	7,10€	8,11€	-12,4 %	-12,8 %	NA
Catégorie A _D	6,54€	7,74€	-12,3 %	-12,9 %	3,7 %

Avantages pour les investisseurs de Blackstone

Blackstone reste engagé à assurer le succès à long terme de BEPIF, en soutenant activement le Fonds avec trois avantages clés pour les investisseurs. Ces initiatives ont été lancées en 2023. En octobre 2024, Blackstone les a toutes prolongées de 12 mois, assurant ainsi un soutien continu jusqu'en décembre 2025 :

- Renonciation à la Commission de Gestion : Du 1er octobre 2023 au 31 décembre 2025, Blackstone a volontairement renoncé à la Commission de Gestion (1,25 % de la VL) ;
- Report des Frais du Fonds : Du 1er octobre 2023 au 31 décembre 2025, Blackstone a volontairement appliqué un plafond de frais de 0,50 % (annualisé) de la VL de BEPIF sur les Frais du Fonds et les Frais de Constitution et de Commercialisation ;¹³ et
- Taux des Actions Privilégiées de Blackstone de 4 % à 0 % : En avril 2022, Blackstone a soutenu la constitution de BEPIF en fournissant 500M€ d'actions privilégiées à un taux fixe de 4,0 % par an. Au 31 décembre 2024, le solde des actions privilégiées, dividendes accumulés inclus, s'élevait à 505M€. Blackstone a accepté de renoncer au taux fixe de 4,0 % du 1er décembre 2023 au 31 décembre 2025.

Blackstone a investi 100M€ dans des parts de catégorie I_A de BEPIF Feeder SICAV le 1er avril 2024, en fournissant ainsi une source de financement supplémentaire.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

¹⁰ Eurostat.

¹¹ Bloomberg, Banque centrale européenne.

¹² Le rendement des dividendes représente les dividendes distribués par rapport à la VL moyenne des douze derniers mois. Le calcul est conforme à la définition du « rendement des dividendes distribués » proposée par les associations NCREIF (National Council of Real Estate Investment Fiduciaries), INREV (European Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) et ANREV (Asian Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles). Les dividendes sont inclus dans la performance nette totale des catégories de parts concernées. Les sous-catégories de parts de capitalisation verront ces montants reflétés dans leur VL par part respective, au lieu de recevoir des distributions en espèces. Les Frais du Fonds seront engagés dans plusieurs devises, ce qui signifie que les paiements peuvent augmenter ou diminuer en raison des fluctuations des taux de change.

¹³ Le Gestionnaire Délégué peut, à sa seule discrétion, appliquer un plafond discrétionnaire sur certains des Frais du Fonds ou des 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 discrétion, 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 discrétion (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 60 mois suivant la date à laquelle ce plafond a expiré ou a été supprimé. Ce plafond discrétionnaire sur les frais est en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2023 et s'appliquera jusqu'au 31 décembre 2025. Il peut être supprimé ou prolongé à tout moment par le Gestionnaire Délégué et à sa seule discrétion, même avant le 31 décembre 2025.

III. Activité d'investissement

Activité d'investissement sur la période

Les chiffres indiqués ci-dessous représentent les parts de BEPIF dans les investissements et ne sont pas proratisés en fonction de la part des porteurs de parts de Blackstone Bepimmo. Au 31 décembre 2024, Blackstone Bepimmo détenait une participation de 18 % dans BEPIF.

Au 31 décembre 2024, BEPIF possède un portefeuille de qualité supérieure d'une VAB de 2,3Mds€. En 2024, BEPIF a acquis un actif logistique neuf dans le cadre d'un engagement d'investissement pris en 2021.

Acquisitions logistiques :

- Coldplay III : En octobre 2021, BEPIF a acquis une participation de 90 % dans un portefeuille de 13 actifs logistiques de stockage frigorifique de haute qualité en Allemagne, totalisant 107 000 m², le tout entièrement loué à une entreprise logistique tierce européenne de premier plan spécialisée dans la distribution alimentaire. En mai 2022, BEPIF a élargi ce portefeuille en acquérant quatre actifs supplémentaires entièrement loués, ajoutant ainsi 37 000 m². Dans le cadre de l'acquisition en 2021 du Portefeuille Coldplay Logistics, BEPIF a conclu un accord pour acheter un actif supplémentaire à la fin de sa construction. Les conditions du contrat ont été remplies, et l'acquisition a été finalisée en janvier 2024. Ce nouvel actif, d'une superficie de 18 000 m², est entièrement pré-loué par le même locataire. Les 10 % de participation restants dans le Portefeuille Coldplay Logistics sont détenus via d'autres véhicules perpétuels à long terme gérés par Blackstone.

Le 18 mars 2025, BEPIF a acquis une participation de 25 % dans The Arch Company (« **ArchCo** »), un portefeuille d'arches ferroviaires de 5 300 unités, concentré à environ 90 % à Londres.

Cessions

Bien que BEPIF ait généralement l'intention de poursuivre une stratégie d'achat et de détention à long terme, le portefeuille est géré activement pour générer une performance soutenue. Cela inclut la cession sélective d'actifs stabilisés et jugés non essentiels. Au cours de l'année 2024, BEPIF n'a cédé aucun investissement immobilier direct.

Parts dans Blackstone Property Partners Europe (« **BPPE** ») :

- En 2024, BEPIF a réalisé deux séries de ventes de son investissement dans BPPE sur le marché secondaire, ce qui a apporté des liquidités supplémentaires à BEPIF. Les ventes ont généré environ 50M€ de recettes nettes. Les investissements dans des fonds ne constituent pas une composante essentielle de la stratégie d'investissement de BEPIF. La participation de BEPIF dans BPPE est son seul investissement dans des fonds et ne représentait que 8 % de la VAB de BEPIF avant les ventes (4 % au 31 décembre 2024).

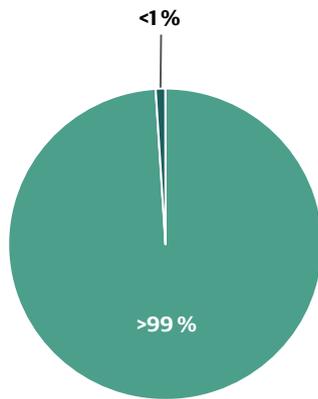
Remarque : Rien ne garantit que BEPIF atteigne ses objectifs ou ne subisse des pertes substantielles. Les investissements alternatifs sont généralement illiquides et il se peut qu'il n'y ait pas d'acheteurs immédiats pour ces actifs.

IV. Évolution du portefeuille

BEPIF a investi principalement dans des actifs et des portefeuilles immobiliers logistiques et de bureau de qualité supérieure et stabilisés sur les principaux marchés européens. BEPIF s'attache à stimuler la croissance des revenus et à maximiser la valeur grâce à une gestion active des portefeuilles, un financement efficace et flexible et diverses initiatives de gestion d'actifs.

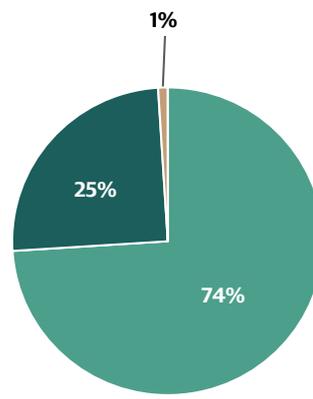
Au 31 décembre 2024, BEPIF affichait une VAB de 2,3Mds€ d'euros et son portefeuille se composait de 9 investissements immobiliers représentant une superficie de 1,7 million de m²¹⁴ dans 20 pays européens. Les investissements ont bien performé sur le plan opérationnel et sont positionnés pour une stabilité à long terme des flux de trésorerie. Le taux d'occupation du portefeuille est de 95 % avec une durée moyenne pondérée des baux de 7 ans, et les 10 locataires les plus importants représentent 50 % des loyers perçus. Nous continuons de penser que le portefeuille est bien positionné pour capturer la croissance des flux de trésorerie au fil du temps, du fait que les loyers du marché sont supérieurs de 13 % aux loyers actuellement perçus¹⁵ et que plus de 90 % des baux sont indexés sur l'inflation (indice des prix à la consommation ou convention du marché local) ou font l'objet d'une révision périodique des loyers.¹⁶

Répartition par catégorie d'investissement¹⁷



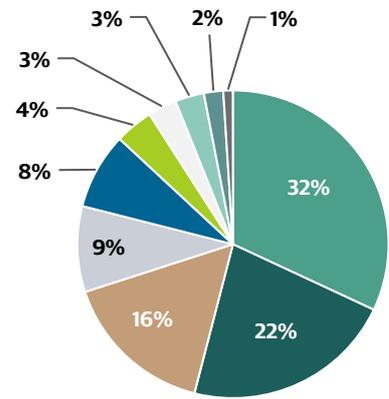
■ Investissements immobiliers (y c. BPP Europe)
■ Investissements en dette

Répartition par secteur¹⁸



■ Logistiques
■ Bureaux
■ Autres

Répartition géographique¹⁸



■ Royaume-Uni
■ Allemagne
■ Irlande
■ Pologne
■ Pays-Bas
■ France
■ Italie
■ Pays nordiques
■ Espagne
■ Autres

Remarque : Rien ne garantit que BEPIF atteigne ses objectifs, suive un thème particulier ou ne subisse des pertes substantielles. La diversification ne garantit pas un profit ni une protection contre les pertes sur un marché baissier. La croissance des flux de trésorerie ne garantit pas une performance positive.

¹⁴ Par action de BEPIF, en incluant les investissements sous-jacents dans BPPE, hors investissements en dettes.

¹⁵ Données propriétaires de Blackstone. Toute indication selon laquelle les loyers en place peuvent potentiellement croître est basée sur certaines hypothèses qui peuvent changer et ne constitue pas une prévision. Ce potentiel de croissance est hypothétique, fourni à titre d'information uniquement, et ne représente pas la performance future réelle ou estimée de BEPIF.

¹⁶ Représente les investissements immobiliers directs au 31 décembre 2024.

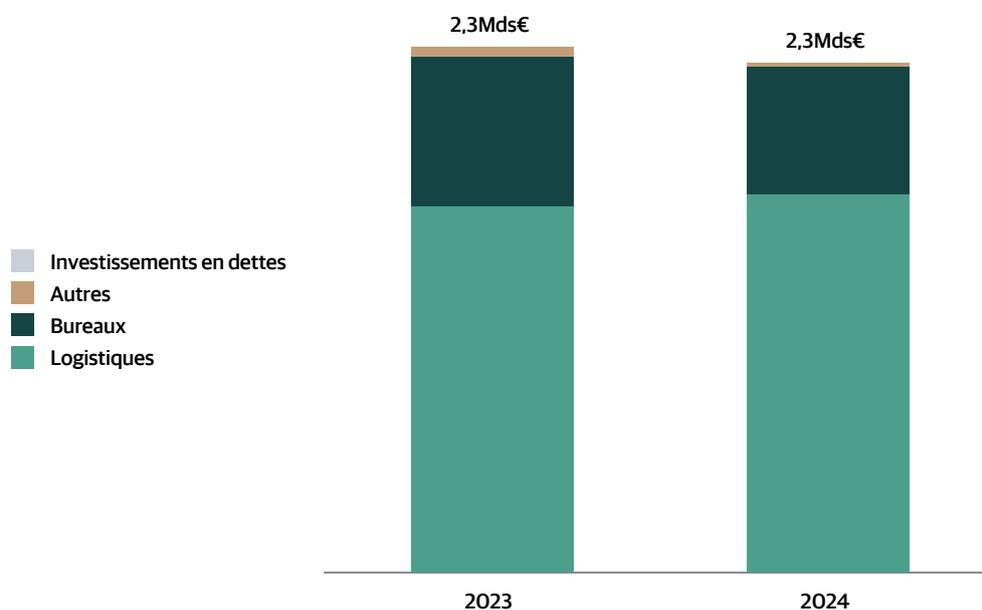
¹⁷ Les investissements par le biais de BPPE représentent 4 % de la répartition par catégorie d'investissement.

¹⁸ Répartition sectorielle par VAB par action de BEPIF, y compris les investissements sous-jacents dans BPPE, hors investissements en dettes. La catégorie « Autres » du diagramme relative à la répartition sectorielle comprend The Arch Company, des logements résidentiels et d'autres actifs. La catégorie « Autres » du diagramme relative à la répartition géographique comprend des actifs logistiques en Autriche, en Belgique, dans les pays d'Europe centrale et de l'Est, au Portugal, en Espagne et en Suisse. Les totaux peuvent ne pas être exacts en raison des arrondis.

Répartition par secteur

En 2024, la VAB de BEPIF est restée globalement inchangée à 2,3Mds€ avec l'acquisition de Coldplay III, compensée par la cession des parts de BPPE et la réévaluation d'investissements immobiliers. BEPIF continue de se concentrer sur la logistique pan-européenne (74 % de la VAB) et les bureaux (25 %), avec trois actifs de bureaux de standing proposant des services de qualité à Dublin et à Birmingham.

Répartition sectorielle par VAB¹⁹



Répartition sectorielle en % de la VAB hors investissements en dette

	2023	2024
Logistiques	69 %	74 %
Bureaux	29 %	25 %
Autres	2 %	1 %
Total	100 %	100 %



Remarque : Rien ne garantit que BEPIF atteigne ses objectifs, suive un thème particulier ou ne subisse des pertes substantielles. La diversification ne garantit pas un profit ni une protection contre les pertes.

¹⁹ La catégorie « Autres » comprend The Arch Company, des biens immobiliers résidentiels et d'autres actifs par le biais de l'investissement de BEPIF dans BPPE. Les totaux peuvent ne pas être exacts en raison des arrondis.

Répartition géographique

Au 31 décembre 2024, 95 % du portefeuille de BEPIF évalué à la VAB était investi dans les plus grandes économies européennes.²⁰

Répartition géographique en % de la VAB²¹ hors investissements en dettes

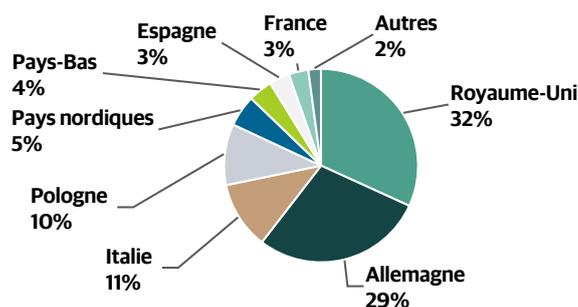
	2023	2024
Royaume-Uni	31 %	32 %
Allemagne	19 %	22 %
Irlande	20 %	16 %
Italie	9 %	9 %
Pologne	7 %	8 %
Pays nordiques	4 %	4 %
Pays-Bas	3 %	3 %
Espagne	3 %	3 %
France	3 %	2 %
Autres	1 %	1 %
Total	100 %	100 %



Remarque : Rien ne garantit que BEPIF atteigne ses objectifs, suive un thème particulier ou ne subisse des pertes substantielles. La diversification ne garantit pas un profit ni une protection contre les pertes.

²⁰ IHS Markit. Produit intérieur brut (PIB) réel en USD, en 2023. Les plus grandes économies européennes sont les pays européens dont le PIB est supérieur à 500Mds\$.

²¹ La catégorie « Autres » du diagramme comprend des actifs logistiques en Autriche, en Belgique, dans les pays d'Europe centrale et de l'Est, au Portugal, en Espagne et en Suisse. Les totaux peuvent ne pas être exacts en raison des arrondis.

Aperçu du portefeuille de logistiques²²

Logistiques

VAB (Mds€)	1,7
Surface Commerciale Utile (milliers m ²) ²³	1 648
Taux d'occupation (%)	95 %
Durée moyenne pondérée des baux (années)	6,6

La logistique constitue l'un des thèmes d'investissement à plus forte conviction de Blackstone Real Estate à l'échelle mondiale et représente 74 % de la VAB de BEPIF au 31 décembre 2024. Le portefeuille logistique comprend 1,6 million de m² d'actifs logistiques pan-européens de qualité supérieure, essentiellement situés dans les principaux couloirs de distribution et les emplacements de dernier kilomètre.²⁴ La performance opérationnelle du portefeuille est restée stable, avec un taux d'occupation de 95 % et une durée moyenne pondérée des baux de 6,6 ans.

Les fondamentaux de la logistique européenne restent solides, malgré une baisse depuis les niveaux records de 2022 et 2023. Les coûts de construction plus élevés par rapport aux niveaux prépandémie et le durcissement des conditions de financement des projets de construction ont limité l'offre de nouveaux produits, stabilisant le taux de vacance du marché à 5 %, soit un niveau proche de celui de 2019, sur la plupart des marchés et avec une croissance soutenue de 3 % des loyers du marché en glissement annuel.²⁵ L'offre en Europe devrait diminuer d'environ 40 % en 2025-2026 par rapport à la moyenne des 5 dernières années, avec des mises en chantier au Royaume-Uni en baisse d'environ 50 % en glissement annuel en 2024 et d'environ 55 % par rapport à 2022, ce qui représente le niveau le plus bas depuis 10 ans.²⁶ Parallèlement, le secteur continue de bénéficier de tendances favorables séculaires à long terme, notamment l'essor du e-commerce, la reconfiguration et la relocalisation des chaînes d'approvisionnement, la demande provenant d'une base d'occupants diversifiée continuant à stimuler la concurrence dans le domaine des installations logistiques modernes et bien situées. Les taux de pénétration du e-commerce en Europe continentale restent 45 % en dessous de ceux des États-Unis,²⁷ avec des loyers prime logistiques 55 % inférieurs, impliquant un fort potentiel de mise à niveau en Europe.²⁸

Le portefeuille de BEPIF a continué à afficher une solide performance opérationnelle, avec une croissance du flux de trésorerie de 3 % en glissement annuel.²⁹ Cette croissance a été stimulée principalement par l'indexation et les révisions périodiques des loyers, ainsi que par une activité de location positive alors que nous continuons à saisir le potentiel de réversion, comme dans le cas de Mileway, l'investissement le plus important de BEPIF, pour lequel nous avons atteint 24 % de progression des loyers à la remise en location sur environ 1,7 million de m² d'espace (12 % de la superficie du portefeuille) en 2024. Les loyers du marché sont en moyenne 15 % supérieurs aux loyers perçus, ce qui représente un potentiel de croissance locative au fil du temps.

Faits marquants dans le domaine de la durabilité

- La capacité photovoltaïque au 31 décembre 2024 était de 38 MW, ce qui équivaut à l'alimentation de plus de 6 500 foyers par an.³⁰
- Poursuite de l'évaluation de l'installation de panneaux solaires supplémentaires, avec une capacité de 6,4 MW en cours de construction.

Remarque : Rien ne garantit que BEPIF atteigne ses objectifs, suive un thème particulier ou ne subisse des pertes substantielles. La diversification ne garantit pas un profit ni une protection contre les pertes. La croissance des flux de trésorerie ne garantit pas une performance positive. Bien que Blackstone estime que les facteurs de durabilité peuvent améliorer la valeur à long terme, BEPIF ne poursuit pas une stratégie d'investissement basée sur la durabilité et ne limite pas les investissements à ceux qui répondent à des critères ou normes spécifiques en matière de durabilité. Les considérations environnementales ou sociales mentionnées dans le présent document ne remettent pas en question l'obligation de Blackstone de maximiser les performances ajustées au risque. Voir la section « Informations importantes ».

²² Indicateurs par action de BEPIF, en incluant les investissements sous-jacents dans BPPE, hors investissements en dettes.

²³ Superficie, action de BEPIF.

²⁴ Les actifs de logistique du dernier kilomètre sont généralement situés à moins de 20 à 40 minutes en voiture des centres-villes et desservent des agglomérations d'au moins 150 000 à 400 000 habitants. Définition du dernier kilomètre selon Green Street Advisors. Source des données démographiques : 2021 World Population Review.

²⁵ Au T4 2024, CBRE.

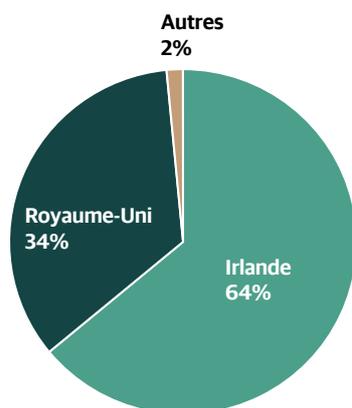
²⁶ Au T4 2024, CoStar.

²⁷ Au T4 2024. États-Unis : Census Bureau. Europe continentale : GlobalData.

²⁸ Au T4 2024. États-Unis : CBRE, Cushman & Wakefield et données propriétaires de Blackstone. Europe continentale : CBRE.

²⁹ Représente la croissance du RNE à périmètre constant en glissement annuel entre le T4 2023 et le T4 2024.

³⁰ Correspond au nombre moyen estimé de foyers américains alimentés par l'énergie solaire, en supposant que 1 MW alimente 172 foyers. SEIA.org.

Aperçu du portefeuille de bureaux³¹

Bureaux

VAB (Mds€)	0,6
Surface Commerciale Utile (milliers m ²) ³²	75
Taux d'occupation (%)	97%
Durée moyenne pondérée des baux (années)	6,6

Au 31 décembre 2024, les actifs de bureaux représentent 25 % de la VAB de BEPIF. Le portefeuille de bureaux directs comprend trois actifs de qualité supérieure, construits ou rénovés selon des normes élevées en matière de durabilité au cours des cinq dernières années. Les biens immobiliers sont situés dans des villes clés du Royaume-Uni et d'Irlande. Le portefeuille s'étend sur 73 000 m² et affiche une bonne occupation, avec un taux d'occupation de 97 % et une durée moyenne pondérée des baux de 6,6 ans.

Nos deux principaux actifs de bureaux de Dublin sont entièrement loués à des locataires renommés : Meta (entreprise technologique mondiale leader du marché avec une capitalisation boursière de 1 500Mds\$),³³ et Salesforce (entreprise de logiciels de gestion de la clientèle leader du marché avec une capitalisation boursière d'environ 310Mds\$).³⁴ Ces actifs bénéficient de baux à long terme (durée moyenne pondérée des baux de 8 ans) et d'un taux d'occupation de 100 %, ce qui garantit la stabilité des flux de trésorerie.

Le troisième actif, situé à Birmingham, accueille plusieurs locataires, dont des sociétés de services juridiques et professionnels. En 2024, environ 600 m² de baux ont été achevés, réalisant ainsi environ 40 % de progression des loyers à la remise en location. L'actif est actuellement occupé à 92 %.

Bien que la demande dans le secteur européen des bureaux baisse et que les volumes d'investissement soient à des niveaux historiquement bas, l'engouement pour les bureaux qui sont bien situés et de qualité supérieure se poursuit, les locataires privilégiant les actifs modernes et durables. Cette tendance contribue à réduire le taux de vacance et à augmenter les loyers dans certains sous-secteurs des marchés de premier ordre, les loyers des bureaux de premier ordre en Europe ayant augmenté de 7 %³⁴ en glissement annuel.

Faits marquants dans le domaine de la durabilité

- 86 % du portefeuille de bureaux de BEPIF a obtenu une certification de construction « verte ».
- 100 % des certificats de performance énergétique (CPE) sont classés A-C.

Remarque : Rien ne garantit que BEPIF atteigne ses objectifs ou ne subisse des pertes substantielles. Bien que Blackstone estime que les facteurs de durabilité peuvent améliorer la valeur à long terme, BEPIF ne poursuit pas une stratégie d'investissement basée sur la durabilité et ne limite pas les investissements à ceux qui répondent à des critères ou normes spécifiques en matière de durabilité. Les considérations environnementales ou sociales mentionnées dans le présent document ne remettent pas en question l'obligation de Blackstone de maximiser les performances ajustées au risque. Voir la section « Informations importantes ».

³¹ Indicateurs par action de BEPIF, en incluant les investissements sous-jacents dans BPPE, hors investissements en dettes.

³² Superficie, parts de BEPIF.

³³ Au 31 décembre 2024.

³⁴ CBRE, au 31 décembre 2024. Sur la base du T4 2024 par rapport au T4 2023. Sur la base des sous-secteurs des marchés concernés à Amsterdam, Berlin, Dublin, Milan, Paris, Londres et Stockholm. Les loyers sont pondérés en fonction du stock total au T4 2024.

Parts de BPP Europe

En novembre 2021, BEPIF a effectué un investissement en capital de 100M€ dans BPPE, qui permet à BEPIF de diversifier encore son portefeuille sur les plans sectoriel et géographique. Le portefeuille a été constitué de manière ciblée au cours des sept dernières années et se compose principalement d'actifs logistiques, résidentiels et de bureaux de qualité supérieure dans l'ensemble des principaux marchés européens. Au cours de la période de détention par BEPIF, BPPE a continué à gérer stratégiquement le portefeuille, en cédant des actifs stabilisés à faible potentiel de croissance pour concentrer davantage le portefeuille sur des secteurs et des marchés à plus forte croissance. Le fonds reste bien positionné dans l'environnement actuel. Près des deux tiers de la VAB de BPPE sont concentrés dans le secteur de la logistique, qui continue d'afficher des fondamentaux solides. Comme mentionné précédemment dans le présent rapport, BEPIF a réalisé deux séries de ventes de son investissement dans BPPE sur le marché secondaire en 2024. Au 31 décembre 2024, l'investissement de BEPIF comprend 85M€ de VAB en quote-part (4 % de la VAB de BEPIF).

Portefeuille de dette immobilière

Au 31 décembre 2024, le portefeuille de dette immobilière se compose d'un seul investissement d'un montant total de 0,4M€ de VAB. Les actifs immobiliers sous-jacents sont des parcs de bureaux dédiés aux sciences de la vie et des bureaux dans tout le Royaume-Uni.

V. Durabilité

Chez Blackstone Real Estate, nous sommes persuadés qu'un programme de durabilité complet peut contribuer à générer de la valeur et à améliorer les performances. Notre Cadre de durabilité immobilière (le « **Cadre de durabilité** ») décrit nos piliers de durabilité en prenant en compte des thèmes de durabilité actuels et pertinents ainsi que nos attentes en matière d'intégration et de gestion de la durabilité dans l'ensemble de notre portefeuille. Le Cadre de durabilité respecte les normes mondiales de reporting, telles que celles de GRESB, et guide notre engagement de durabilité avec les sociétés de notre portefeuille et nos partenaires opérationnels. Nous sommes persuadés que Blackstone Real Estate est bien placé pour tirer parti de notre envergure et de notre expérience pour produire un impact positif sur nos actifs, tout en créant de la valeur à long terme.

BEPIF cherche à intégrer dans son fonctionnement les principes du programme de durabilité de Blackstone Real Estate. En intégrant des considérations de durabilité dans notre processus d'investissement, s'il y a lieu, de l'acquisition à la gestion de portefeuille, nous cherchons à créer des avantages durables pour les sociétés et investissements de notre portefeuille. En partageant notre expertise dans l'ensemble de notre portefeuille, nous soutenons les sociétés et investissements de notre portefeuille et visons à améliorer la performance.

Nous avons établi une approche systématique pour intégrer la durabilité dans notre activité de financement, ce qui, selon nous, peut avoir un impact positif sur la performance de l'ensemble de notre portefeuille. Cette approche suit certains Objectifs de développement durable (« ODD ») des Nations unies.

Blackstone soutient BEPIF dans ses initiatives de durabilité visant à améliorer la valeur :

Accélérer la décarbonisation

- Extension de l'utilisation des énergies renouvelables grâce à l'installation de panneaux solaires et l'approvisionnement sur site dans un certain nombre d'actifs immobiliers ;
- Évaluation du risque climatique pour notre portefeuille, notamment en réalisant une évaluation du risque climatique concret ; et
- Introduction de clauses « vertes » dans les nouveaux baux commerciaux afin de faciliter les initiatives de durabilité créatrices de valeur.³⁵

Constituer des effectifs solides

- Enquêtes de satisfaction conduites auprès des locataires dans l'ensemble du portefeuille résidentiel ;
- Création d'une Communauté de pratique pour les sociétés du portefeuille européen afin de partager les bonnes pratiques dans l'ensemble du portefeuille ;³⁶ et
- Soutien de l'objectif de Blackstone de recruter 2 000 réfugiés dans les entreprises et actifs immobiliers en portefeuille.

Renforcement de la bonne gouvernance

- Respecter systématiquement le devoir de vigilance pour promouvoir des normes strictes en matière d'investissement et de transparence ;
- Surveiller directement que notre portefeuille respecte des politiques de gouvernance solides ; et
- Responsables dédiés à la durabilité dans toutes les sociétés du portefeuille.



Remarque : Bien que Blackstone estime que les facteurs de durabilité peuvent améliorer la valeur à long terme, BEPIF ne poursuit pas une stratégie d'investissement basée sur la durabilité et ne limite pas les investissements à ceux qui répondent à des critères ou normes spécifiques en matière de durabilité. Les considérations environnementales ou sociales mentionnées dans le présent document ne remettent pas en question l'obligation de Blackstone de maximiser les performances ajustées au risque. Voir la section « Informations importantes ».

³⁵ Les exigences en matière de clauses vertes ont été fixées au T4 2020. Applicable aux investissements pour lesquels Blackstone Real Estate est actionnaire majoritaire. Les clauses vertes seront introduites progressivement.

³⁶ Menés par Revantage et Blackstone Real Estate, les groupes de travail sont divisés par type d'actifs pour couvrir des sujets tels que l'énergie solaire sur site ainsi que la diversité et l'inclusion. Les réunions ont commencé en 2024.

VI. Structure du capital

BEPIF peut utiliser l'effet de levier, avoir recours à l'endettement et à toute forme de crédit à quelque fin que ce soit, y compris pour financer tout ou partie du capital nécessaire à un investissement. BEPIF s'efforcera de ne pas contracter de dettes, directement ou indirectement, qui porteraient le Ratio d'effet de levier (tel que défini dans les Statuts) à plus de 55 % (la « Limite à l'effet de levier »). Aucune mesure corrective ne sera requise si la Limite à l'effet de levier est franchie pour une raison autre qu'une augmentation du niveau d'endettement (y compris l'exercice des droits attachés à un Investissement). La part de BEPIF dans l'effet de levier de BPPE sera prise en compte dans le calcul de la Limite à l'effet de levier. La Limite à l'effet de levier peut être dépassée temporairement pour satisfaire des besoins de liquidités à court terme, refinancer des emprunts existants ou honorer d'autres obligations. Au 31 décembre 2024, le ratio d'effet de levier de BEPIF était de 39,5 %.

Aperçu de la dette

Au 31 décembre 2024, l'encours de dette de BEPIF s'élevait à 0,9Mds€ pour ses parts dans des investissements majoritaires immobiliers. Cela comprend 0,2Mds€ tirés sur une Convention de prêt et 0,7Mds€ sur un refinancement de prêt senior à terme qui a été clôturé en juillet 2024, renforçant ainsi de manière proactive le bilan de BEPIF. Le nouveau prêt senior à terme couvre 3 portefeuilles logistiques (Coldplay, Evergreen et Luna) et un actif de bureau (Gurston), prolongeant ainsi de plus de 4 ans la maturité de la dette³⁷ sur ces investissements. Au 31 décembre 2024, en incluant la part de BEPIF dans les investissements minoritaires, le coût moyen pondéré de la dette de BEPIF était de 4,7 % et sa maturité moyenne pondérée d'environ 3,4 ans.

Après la fin de la période, BEPIF a refinancé le montant restant de 0,2Mds€ sur la Convention de prêt par le biais d'un financement de crédit renouvelable. Le nouveau financement est basé sur un taux d'intérêt de EURIBOR/SONIA + 3,00 % avec une maturité prolongée jusqu'en février 2029, ainsi qu'une prolongation supplémentaire d'un an à la discrétion du prêteur. Avec ce refinancement, la maturité moyenne pondérée de la dette sur les investissements immobiliers détenus à la majorité par BEPIF est de plus de 4 ans au 31 mars 2025.

Couverture de la dette

Au 31 décembre 2024, en incluant la part de BEPIF dans des investissements minoritaires, 72 % de la dette totale de BEPIF est à taux fixe ou couverte par des swaps avec une maturité moyenne pondérée d'environ 3 ans. En outre, 17 % de la dette de BEPIF est soumise à des plafonds de taux d'intérêt, ce qui donne un total de 89 % de dette à taux fixe ou couverte.

VII. Levée de capitaux

Au cours de l'année aboutissant au 31 décembre 2024, BEPIF a levé 18M€ de nouvelles souscriptions. En outre, Blackstone a réalisé un investissement de 100M€ dans des actions de catégorie I_A de BEPIF Feeder SICAV, ce qui porte le total des capitaux levés depuis son lancement à 1,6Mds€.

BEPIF permet aux porteurs de parts de demander des rachats sur une base mensuelle. Le programme de rachat de BEPIF autorise généralement des rachats jusqu'à 2 % de la VL par mois et 5 % de la VL par trimestre civil.³⁸ Les limites de rachat sont destinées précisément à prévenir un décalage de liquidité et à maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts.

BEPIF a connu une baisse significative de l'activité de rachats en 2024 par rapport à 2023, avec des rachats mensuels moyens sur 1 an glissant inférieurs de 92 % à leur pic en janvier 2023. 39M€ de rachats ont été annulés en 2024. Les Demandes de Rachat en cours cumulées ont dépassé la limite trimestrielle de 5 % de la VL à chaque trimestre. Par conséquent, ces Demandes de Rachat ont été calculées au pro rata et ont été satisfaites dans la limite de 5 %, conformément aux dispositions des Statuts.

Au cours de l'année 2024, un total de 169M€ de Demandes de Rachat a été satisfait, ce qui porte à 495M€ le montant total des Demandes de Rachat satisfaites depuis le lancement de BEPIF. En 2024, les Demandes de Rachat non satisfaites sont passées de 256M€ début janvier 2024 à 136M€ en décembre 2024.

De janvier à mai 2025, 4M€ de Demandes de Rachat ont été retirées et les Demandes de Rachat satisfaites ont été supérieures aux nouvelles Demandes de Rachat. Au 30 juin 2025, BEPIF devrait avoir 85M€ de Demandes de Rachat cumulées en cours.

³⁷ Représente la maturité de la dette entièrement prolongée, pondérée par le solde du capital de la participation de BEPIF.

³⁸ Le programme de rachat de parts est soumis à d'autres limites (y compris les plafonds ci-dessus) et BEPIF peut accorder des exceptions au programme, le modifier, le suspendre ou y mettre fin. Veuillez vous référer aux Statuts pour une description des limites prévues dans le programme de rachat de BEPIF.

Le 1er mars 2025, un grand investisseur institutionnel a investi 630M€ dans BEPIF par l'intermédiaire de BEPIF Cayman. L'investissement a permis à BEPIF d'acquérir une participation de 25 % dans un portefeuille d'arches ferroviaires de 5 300 unités à des conditions attractives, ainsi qu'une réserve de liquidité supplémentaire d'environ 300M€.³⁹

³⁹ Pro forma pour le refinancement d'ArchCo.

VIII. Principaux risques, incertitudes et conflits d'intérêts

Principaux risques et incertitudes

La souscription de parts dans Blackstone Bepimmo comporte un degré de risque élevé qui convient aux investisseurs avertis pour lesquels un investissement dans Blackstone Bepimmo ne représente pas la totalité de leur portefeuille d'investissement, et qui comprennent parfaitement la stratégie, les caractéristiques et les risques de BEPIF, y compris le recours à la dette pour exercer un effet de levier sur les investissements, et qui sont capables de supporter le risque d'un investissement dans Blackstone Bepimmo.

Outre les risques et conflits d'intérêts décrits à l'Annexe 1 des Statuts – « Facteurs de risques, potentiels conflits d'intérêts et autres considérations », vous trouverez ci-dessous une description des principaux risques spécifiques à Blackstone Bepimmo :

Inflation

Certaines économies développées connaissent des taux d'inflation supérieurs à la normale. Il n'est pas certain que cette inflation importante dans ces économies se maintienne sur une longue période ou qu'elle ait un effet significatif sur l'Europe ou d'autres économies. L'inflation et les fluctuations rapides des taux d'inflation ont eu par le passé, et pourraient avoir à l'avenir, des effets négatifs sur les économies et les marchés financiers de différents pays, en particulier dans les économies émergentes. Par exemple, si une Entité de Portefeuille n'est pas en mesure d'augmenter ses revenus en période d'inflation plus élevée, sa rentabilité peut être affectée. Les revenus des Entités de Portefeuille peuvent être liés dans une certaine mesure à l'inflation, y compris, mais sans s'y limiter, par des réglementations gouvernementales et des accords contractuels. Lorsque l'inflation augmente, une Entité de Portefeuille peut gagner plus de revenus mais encourir des dépenses plus élevées. Lorsque l'inflation diminue, une Entité de Portefeuille peut ne pas être en mesure de réduire ses dépenses proportionnellement à la réduction des revenus qui en résulte. En outre, les salaires et les prix des intrants augmentent pendant les périodes d'inflation, ce qui peut avoir un impact négatif sur les retours sur investissements. Pour tenter de stabiliser l'inflation, les pays peuvent imposer des contrôles des salaires et des prix ou intervenir autrement dans l'économie et certaines banques centrales ont relevé leurs taux d'intérêt. Les efforts gouvernementaux visant à freiner l'inflation ont souvent des effets négatifs sur le niveau d'activité économique. Certains pays ont historiquement connu des taux d'inflation importants. L'inflation et les fluctuations rapides des taux d'inflation ont eu, et peuvent continuer à avoir, des effets négatifs sur les économies et les marchés des valeurs mobilières de certaines économies émergentes, y compris des régions européennes dans lesquelles BEPIF devrait investir. Pour tenter de stabiliser l'inflation, certains pays ont parfois imposé un contrôle des salaires et des prix. Dans le passé, les efforts des gouvernements pour juguler l'inflation ont également impliqué des mesures économiques plus drastiques qui ont eu un effet négatif important sur le niveau de l'activité économique dans les pays où ces mesures ont été employées, et des efforts gouvernementaux similaires pourraient être entrepris à l'avenir pour juguler l'inflation et pourraient avoir des effets similaires. Certains pays et régions, y compris ceux situés en Europe, ont récemment connu des niveaux d'inflation plus élevés et il ne peut y avoir aucune garantie que l'inflation ne deviendra pas un problème grave à l'avenir et qu'elle n'aura pas un impact négatif significatif sur les rendements de BEPIF.

Hausse des taux d'intérêt

L'environnement macroéconomique actuel, à l'échelle mondiale et européenne, se caractérise par des taux d'intérêt et de capitalisation immobilière relativement élevés. Pour freiner l'augmentation de l'inflation, les banques centrales en Europe ont durci leur politique monétaire au cours des dernières années en augmentant les taux d'intérêt. La Banque d'Angleterre a commencé à augmenter son taux directeur en décembre 2021, qui a atteint 5,25 % en août 2023. Cependant, en août 2024, la Banque d'Angleterre a commencé à baisser le taux directeur atteignant 4,25 % en mai 2025. De même, la Banque centrale européenne a augmenté son taux de dépôt de référence à plusieurs reprises tout au long de l'année 2022, puis à nouveau en septembre 2023, pour atteindre 4,00 %. Depuis juin 2024, la Banque centrale européenne a réduit le taux de dépôt à 2,00 % en juin 2025.

La persistance de taux d'intérêt relativement plus élevés ou un mouvement à la hausse des taux d'intérêt pourrait exercer une pression à la hausse sur les taux de capitalisation immobiliers et réduire la demande pour des investissements immobiliers, affectant ainsi les valorisations d'actifs et le marché immobilier en général, ce qui aurait un impact sur les résultats d'exploitation et la situation financière de BEPIF. En particulier, dans un environnement macroéconomique caractérisé par des taux d'intérêt et des taux de capitalisation immobilière relativement élevés, le bénéfice d'exploitation de BEPIF pourrait ne pas augmenter dans la même proportion et cela pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs et la Valeur des Actifs Brute de BEPIF.

La hausse des taux d'intérêt affecte également la capacité de BEPIF à financer l'acquisition, le développement, la modernisation, la maintenance et la remise en état des portefeuilles immobiliers par le biais du capital-endettement, ainsi que sa capacité générale à refinancer les dettes arrivant à échéance. Dans la mesure où BEPIF utilise le financement par emprunt externe à des taux d'intérêt partiellement variables ou lors du refinancement de l'endettement à taux fixe existant, une augmentation des taux d'intérêt entraînerait directement une hausse des coûts de financement pour BEPIF, notamment en conséquence d'une augmentation des coûts du financement des exigences de fonds de roulement, ce qui nécessiterait des sorties de trésorerie supplémentaires pour les activités de BEPIF. Pour maîtriser le risque de taux d'intérêt de BEPIF, BEPIF peut conclure des contrats de

couverture du risque de taux d'intérêt. Cependant, si une contrepartie à ces contrats de couverture n'est pas en mesure de remplir ses obligations ou si les procédures de couverture de BEPIF s'avèrent inefficaces pour d'autres raisons, les charges d'intérêts supportées par BEPIF pourraient être plus élevées que prévu.

Une hausse globale des taux d'intérêt pourrait donc avoir un effet défavorable important sur l'activité, l'actif net, la situation financière, les flux de trésorerie et les résultats d'exploitation de BEPIF, et cela pourrait affecter la capacité de BEPIF à remplir ses obligations.

Conditions économiques et de marché générales

L'industrie immobilière en général et les activités d'investissement de BEPIF en particulier, sont affectées par les conditions économiques et générales du marché, ainsi qu'un certain nombre d'autres facteurs économiques qui échappent au contrôle du Sponsor, telles que les taux d'intérêt, la disponibilité et les spreads de crédit, les défaillances de crédit, les taux d'inflation, l'incertitude économique, les changements fiscaux, le contrôle des devises et autres lois et réglementations applicables (y compris les lois et les taux relatifs à l'imposition des investissements de BEPIF), les barrières commerciales, les conditions économiques générales et du marché (telles que les habitudes de dépense des consommateurs), les développements technologiques et les circonstances politiques, environnementales et socio-économiques nationales et internationales (y compris les guerres, les actes terroristes ou les opérations de sécurité) et les restrictions à la propriété de l'étranger. Les perturbations du marché dans un seul pays pourraient provoquer une détérioration des conditions au niveau régional et même mondial. Les fluctuations générales des prix du marché des valeurs mobilières et des taux d'intérêt, ou la détérioration des conditions économiques et de marché générales affecterait probablement le niveau et la volatilité des prix des titres et la liquidité des investissements de BEPIF, ce qui pourrait nuire à la rentabilité de BEPIF, entraîner des pertes et impacter le rendement des investissements des Porteurs de Parts et limiter la capacité de BEPIF à satisfaire les Demandes de Rachat. La situation financière du Sponsor peut être affectée par un ralentissement économique général important et il peut être soumis à des risques juridiques, réglementaires, de réputation et à d'autres risques imprévus qui pourraient avoir un effet négatif important sur les activités et les opérations du Sponsor et, par conséquent, pourraient avoir un impact sur BEPIF.

La volatilité récente des marchés financiers mondiaux et des systèmes politiques de certains pays peut avoir des répercussions négatives sur les marchés financiers mondiaux en général et sur les marchés européens en particulier. Une dépression, une récession, un ralentissement et/ou un ralentissement durable dans l'économie européenne ou mondiale ou d'un ou plusieurs marchés immobiliers régionaux (ou de tout segment particulier de ceux-ci) ou un affaiblissement des marchés du crédit (y compris une augmentation perçue du risque de défaut de contrepartie) ou une évolution défavorable des tendances dominantes du marché aurait un impact marqué sur le Sponsor, BEPIF et les Entités de Portefeuille de BEPIF et pourrait nuire à leur rentabilité, leur solvabilité et leur capacité d'exécuter leurs business plans, de satisfaire aux obligations et rachats existants, de faire et de réaliser des investissements avec succès et d'émettre ou de refinancer des crédits ou de tirer parti des financements et engagements existants, ce qui, en conséquence, peut avoir un impact négatif sur les activités et les opérations de BEPIF. En outre, il existe une incertitude importante sur les marchés bancaires mondiaux (en particulier à la suite des récentes faillites de Silicon Valley Bank, Signature Bank, First Republic Bank et Credit Suisse Group AG), et rien ne garantit que d'autres banques (y compris les banques avec lesquelles Blackstone, BEPIF ou les Entités de Portefeuille entretiennent des relations d'affaires) ne subiront pas d'effets négatifs. Voir également « Evolutions récentes dans le secteur bancaire ». L'un ou l'autre des événements susmentionnés pourrait entraîner des pertes substantielles ou totales pour BEPIF en ce qui concerne certains investissements, pertes qui seront probablement exacerbées par l'utilisation d'un effet de levier dans la structure du capital de certaines Entités de Portefeuille. Blackstone lui-même pourrait également être affecté par des conditions difficiles sur les marchés financiers et par tout affaiblissement général du secteur des services financiers en particulier ou des économies américaine, européenne et/ou mondiale en général.

Conditions du marché immobilier

Les marchés de l'immobilier commercial sur lesquels BEPIF opère sont également affectés par un certain nombre de conditions spécifiques telles que la planification, l'environnement, le crédit-bail, la fiscalité et d'autres lois et réglementations relatives à l'immobilier, les taux de location en vigueur, les perspectives de croissance des loyers, les taux d'occupation, les durées de location, la capacité d'emprunt et la solvabilité des locataires, ainsi que les taux de rendement des investissements et les spreads de référence qui s'appliquent à l'immobilier commercial. Des conditions économiques et de marché défavorables pourraient avoir des effets négatifs importants sur les actifs immobiliers commerciaux, notamment en diminuant la demande de biens immobiliers commerciaux, en réduisant les revenus locatifs, en diminuant les taux d'occupation, amenant les locataires à mettre fin aux baux de manière anticipée ou à entamer une procédure de faillite, et en diminuant généralement la valeur des actifs immobiliers. Les baisses de revenus locatifs sur les actifs immobiliers en raison de conditions de marché négatives ne seraient pas nécessairement accompagnées d'une diminution des dépenses importantes liées à la détention de biens immobiliers, comme les impôts fonciers, les prix de l'électricité, les primes d'assurance et les coûts de rénovation et d'entretien. Ce décalage accentuerait l'impact d'un événement de marché négatif.

Limites de rachat

Au cours des années 2023 et 2024, BEPIF a reçu des Demandes de Rachat dépassant la limite mensuelle de 2 % et la limite trimestrielle de 5 % dans le cadre de son programme de rachat de parts, dont les limites sont décrites plus en détail à la Section 15 : « Rachats de parts » des Statuts. Afin de respecter les limites mensuelles et trimestrielles mentionnées ci-dessus, BEPIF a dans le passé racheté et pourrait racheter à l'avenir, moins que le nombre total demandé sur un mois ou un trimestre donné.

Conflits d'intérêts

Blackstone a mis en place différents processus visant à atténuer la portée de tout conflit d'intérêts potentiel et a créé plusieurs comités chargés de surveiller les problèmes éventuels. Un comité ad hoc, composé de membres indépendants du conseil d'administration de BEPIF Feeder SICAV a été créé au niveau de Blackstone Bepimmo. En outre, Blackstone Bepimmo a nommé un gérant non affilié et gestionnaire de fonds d'investissement alternatif (Alternative Investment Fund Manager, AIFM) : FundPartner AM S.A.S. (l'« AIFM »). L'AIFM supervise les activités de Blackstone Bepimmo et surveille tout conflit d'intérêts potentiel. Des barrières à l'information (gérées par le directeur juridique de Blackstone) ont été mises en place pour assurer qu'il n'existe pas de flux inapproprié d'informations entre les différents groupes. Les conflits sont examinés lors des réunions des comités, notamment le comité d'investissement de Blackstone Real Estate, le comité d'évaluation et le comité mondial des risques et des conflits à l'échelle de l'entreprise, qui comprend des représentants de toutes les activités de Blackstone.

Dans la conduite de ses activités, la politique de l'AIFM est d'identifier, de gérer et, le cas échéant, d'interdire toute action ou transaction pouvant créer un conflit entre les intérêts de l'AIFM et de Blackstone Bepimmo ou ses associés commanditaires, et entre les intérêts d'un ou plusieurs associés commanditaires et ceux d'un ou plusieurs autres associés commanditaires. L'AIFM a mis en place des procédures pour garantir que les activités impliquant un conflit susceptible de léser les intérêts de Blackstone Bepimmo ou de ses associés commanditaires sont menées de manière indépendante et que les conflits sont résolus de manière équitable.

Malgré la diligence et la vigilance de l'AIFM, il existe un risque que les mesures organisationnelles ou administratives prises par l'AIFM pour la gestion des conflits d'intérêts ne soient pas suffisantes pour garantir que les risques d'atteinte aux intérêts de Blackstone Bepimmo ou de ses porteurs de parts seront évités. Dans ce cas, ces conflits d'intérêts non neutralisés, ainsi que les décisions prises, seront signalés aux porteurs de parts.

Les risques et les conflits d'intérêts sont expliqués plus en détail à l'Annexe 1 - « Facteurs de risques, potentiels conflits d'intérêts et autres considérations » des Statuts.

Effet de levier

BEPIF a l'intention d'avoir recours à l'emprunt pour financer ses opérations et celles des entités du portefeuille. Le recours à l'emprunt implique un niveau élevé de risque financier et augmentera l'exposition de BEPIF à des facteurs économiques défavorables tels que la hausse des taux d'intérêt, la fragilisation de l'économie ou la détérioration de la qualité des investissements. Bien que les emprunts de BEPIF et de ses filiales et entités du portefeuille aient le potentiel d'améliorer les performances globales, ils diminueront davantage les performances (ou augmenteront les pertes de capital) dans la mesure où les performances globales des investissements sont inférieures aux coûts de BEPIF. Cet effet de levier peut également soumettre les investissements de BEPIF à des engagements financiers et opérationnels qui peuvent limiter sa capacité à répondre à l'évolution des conditions commerciales et économiques de manière flexible. Par exemple, les entités endettées peuvent être assujetties à des restrictions concernant les paiements d'intérêts et autres distributions. En outre, le montant de l'emprunt utilisé pour financer un investissement peut fluctuer sur la durée de vie d'un investissement.

Le montant total des emprunts par BEPIF est soumis à certaines limites (comme plus amplement défini dans la Section: « Emprunts » dans les Statuts de Blackstone Bepimmo). Ces limites ne comprennent pas l'effet de levier sur les investissements (en incluant les investissements aux côtés de BPPE) pour lesquels BEPIF n'est pas l'actionnaire majoritaire, ce qui pourrait inclure des investissements dans un organisme de placement collectif ou tout autre instrument d'investissement qui permet aux investisseurs d'accéder à un panier diversifié d'actifs ou à des coentreprises minoritaires, même si l'effet de levier de ces entités est susceptible d'augmenter le risque de perte sur ces investissements. Les limites ne s'appliquent pas non plus aux garanties de dettes, même si BEPIF pourrait être obligée de financer entièrement ces garanties, les garanties de non-recours (voir « Bad Boy Guarantees » dans le Prospectus de BEPIF) ou d'autres engagements connexes qui ne sont pas des dettes liées à des emprunts. Rien ne garantit que les limites décrites ci-dessus seront appropriées en toutes circonstances et qu'elles n'exposeront pas BEPIF à des risques financiers.

Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM

Rapport annuel 2024 au titre de l'article 22 de la Directive AIFM par

FundPartner AM S.A.S.

en ce qui concerne

Blackstone European Property Income Fund S.L.P. (“Blackstone Bepimmo”)

Juin 2025

DEFINITIONS

1. Cette partie du Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM établit le sens des termes définis utilisés dans ce Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM et donne l'interprétation de certaines références dans ce Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM.
2. Dans le présent Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM, tous les termes définis auront la signification indiquée dans le rapport annuel de Blackstone Bepimmo sous réserve des termes commençant par une majuscule qui auront la signification indiquée ci-dessous, sauf si le contexte s'y oppose :
 - (A) “AEMF” signifie l’Autorité européenne des marchés financiers.
 - (B) “AMF” désigne l’Autorité des Marchés Financiers.
 - (C) “Blackstone” désigne Blackstone, Inc. et ses filiales, le cas échéant.
 - (D) “Cadres Supérieurs de Blackstone” a le sens qui lui est attribué dans l'Annexe 4 ci-après.
 - (E) “Cadres Supérieurs du Gestionnaire Délégué” a le sens qui lui est attribué dans l'Annexe 4 ci-après.
 - (F) “CIs” a le sens qui lui est attribué dans l'Annexe 4 ci-après.
 - (G) “Conseil d'Administration” a le sens qui lui est attribué dans l'Annexe 4 ci-après.
 - (H) “Directive AIFM” désigne la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d’investissement alternatifs, telle que modifiée au moment considéré, telle que transposée dans les États membres de l'EEE où Blackstone Bepimmo a été enregistré en vue de sa commercialisation, le cas échéant.
 - (I) “EEE” désigne l'Espace Economique Européen.
 - (J) “FIA” désigne un fonds d’investissement alternatif au sens de la Directive AIFM.
 - (K) “Gestionnaire de Fonds d’Investissement Alternatif” signifie FundPartner AM S.A.S., dont le siège social est situé au 63 avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, France.
 - (L) “Gestionnaire Délégué” signifie Blackstone Property Advisors, L.P., une société en commandite constituée dans l'État du Delaware, dont le siège social est situé c/o Intertrust Corporate Services Delaware Ltd., 200 Bellevue Parkway, Suite 210, Bellevue Park Corporate Center, Wilmington, Delaware 19809, enregistrée auprès de la SEC en tant que conseiller en investissement conformément à la loi américaine sur les conseillers en investissement de 1940 (U.S. Investment Advisers Act).
 - (M) “Instruction AMF” désigne l'Instruction AMF DOC-2012-06 relative aux modalités de déclaration, de modifications, établissement d'un prospectus et informations périodiques des fonds professionnels spécialisés, des fonds professionnels de capital investissement et des organismes de financement spécialisé.
 - (N) “Orientations de l’AEMF” a le sens qui lui est attribué dans l'Annexe 4 ci-après.

- (O) “Période de Référence” désigne la période entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024.
- (P) “Personnel Identifié” a le sens qui lui est attribué dans l'Annexe 4 ci-après.
- (Q) “Politique Blackstone” a le sens qui lui est attribué dans l'Annexe 4 ci-après.
- (R) “Politique de Rémunération” a le sens qui lui est attribué dans l'Annexe 4 ci-après.
- (S) “Prime discrétionnaire” a le sens qui lui est attribué dans l'Annexe 4 ci-après.
- (T) “Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM” désigne cette section du rapport annuel de Blackstone Bepimmo rédigé en application de la Directive AIFM.
- (U) “Règlement AIFM” désigne le Règlement Délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012.
- (V) “Règlement SFT” désigne le Règlement (UE) 2015/2365 relatif à la transparence des opérations de financement de titres et de réutilisation et modifiant le Règlement UE 648/2012.
- (W) “Règlement Taxonomie” désigne le Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables.
- (X) “SFDR” désigne le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.
- (Y) “SMDs” désigne les Senior Managing Directors.
- (Z) “Statuts” désigne les statuts de Blackstone Bepimmo, tels que modifiés, adaptés ou complétés de temps à autre.
- (AA) “UE” désigne l'Union européenne.

AVIS IMPORTANT AUX DESTINATAIRES

3. Ce Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM est confidentiel et est soumis aux stipulations relatives à la confidentialité prévues à l'article 30 des Statuts.
4. Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM est communiqué aux investisseurs de Blackstone Bepimmo et aux autorités de surveillance, lorsque nécessaire, uniquement dans le but de fournir des informations en rapport avec les exigences de la Directive AIFM et de l'Instruction AMF. En validant ce Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM, vous reconnaissez expressément que les informations comptables et certaines autres informations contenues dans le présent Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM sont arrêtées au 31 décembre 2024, sauf indication contraire, et que des informations plus récentes, y compris des données de performance, sont disponibles et ont été fournies par le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif aux investisseurs de Blackstone Bepimmo, et que d'autres changements substantiels concernant Blackstone Bepimmo et ses investissements peuvent ne pas être reflétés dans le présent Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM. La remise de ce Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM ne permet en aucun cas de supposer que les informations qui y sont présentées sont correctes à toute date postérieure au 31 décembre 2024. Le présent Rapport Annuel

au titre de la Directive AIFM ne constitue pas un conseil juridique, fiscal, financier ou d'investissement, ni une offre de vente ou une proposition d'offre d'achat d'un titre, d'un produit ou d'un service, ni un conseil d'investissement, et il ne peut en aucun cas être considéré comme tel. Le présent Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM ne prétend pas contenir toutes les informations nécessaires à l'évaluation d'un investissement dans Blackstone Bepimmo et chaque destinataire est invité à consulter ses conseillers fiscaux, juridiques, financiers, comptables et autres sur les questions qui y sont abordées. Toute information relative à la performance des investissements contenue dans le présent Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM est présentée à titre d'information uniquement et ne constitue pas une indication des résultats futurs. En raison de différents risques et incertitudes, les événements ou résultats réels et la performance réelle de Blackstone Bepimmo peuvent différer matériellement de ceux reflétés ou envisagés dans le présent document. Il ne faut pas supposer que les investissements spécifiques identifiés et discutés dans le présent document ont été ou seront rentables ou que tout investissement effectué à l'avenir égalera les performances des investissements identifiés dans le présent document. Aucune garantie de performance des investissements n'est fournie et aucune présomption contraire ne doit être faite. Rien ne garantit que Blackstone Bepimmo sera en mesure d'obtenir des rendements comparables, de mettre en œuvre sa stratégie d'investissement, d'atteindre son objectif d'investissement ou d'éviter des pertes substantielles.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS

5. Le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif est la société de gestion de portefeuille de Blackstone Bepimmo au titre de la Directive AIFM. Le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif est tenu de mettre ce Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM à la disposition des investisseurs de Blackstone Bepimmo au plus tard dans les six (6) mois suivant la fin de la Période de Référence de Blackstone Bepimmo. Le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif doit également mettre ce Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM à la disposition de l'AMF à sa demande.

CONTENU DE L'OBLIGATION D'INFORMATIONS

6. Dans le but de fournir des informations "pertinentes, solides, comparables et claires", le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif a, dans certains cas, déterminé le contenu de l'obligation d'informations pertinentes sur la base de ses propres procédures et politiques.

INTERPRETATION

7. Les références aux dispositions légales, aux règlements, aux avis, à l'Instruction AMF ou à la Directive AIFM incluent ces dispositions, règlements, avis, Instruction ou Directive AIFM tels que modifiés, étendus, consolidés, substitués, réémis ou ré-adoptés de temps à autre.
8. Sauf indication contraire du contexte et sauf modification ou autre spécification dans le présent Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM, les termes et expressions contenus dans le présent Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM ont la même signification que dans les Statuts, selon le contexte ; toutefois, en cas de conflit entre les termes définis dans le présent Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM et dans les Statuts, le présent Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM prévaudra.

RAPPORT ANNUEL AU TITRE DE LA DIRECTIVE AIFM

Les informations suivantes ont été intégrées à ce Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM afin de se conformer aux obligations découlant de la Directive AIFM, du Règlement AIFM et de l'Instruction AMF.

Référence dans la Directive AIFM / Instruction AMF	Obligation d'informations	Obligation d'informations
Article 22.2 (a) de la Directive AIFM / Article 19 de l'Instruction AMF	Bilan ou état du patrimoine pour la Période de Référence	Veuillez-vous référer à l'Annexe 1 pour les informations relatives au bilan / à l'état du patrimoine de Blackstone Bepimmo.
Article 22.2 (b) de la Directive AIFM / Article 19 de l'Instruction AMF	Compte des revenus et des dépenses de l'exercice pour la Période de Référence.	Veuillez-vous référer à l'Annexe 1 pour les informations relatives au compte de revenus et des dépenses de Blackstone Bepimmo.
Article 22.2 (c) de la Directive AIFM / Article 19 de l'Instruction AMF	Rapport sur les activités de l'exercice pour la Période de Référence	Veuillez-vous référer à l'Annexe 2 présentant le rapport sur les activités de Blackstone Bepimmo.
Article 22.2 (d) de la Directive AIFM / Article 19 de l'Instruction AMF	Tout changement substantiel dans les informations visées à l'article 23 de la Directive AIFM intervenu au cours de la Période de Référence.	Veuillez-vous référer à l'Annexe 3 pour les informations relatives à tous les changements substantiels dans les informations visées à l'article 23 de la Directive AIFM.
Article 22.2 (e) de la Directive AIFM / Article 19 de l'Instruction AMF	Le montant total des rémunérations pour la Période de Référence, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif à son personnel, et le nombre de bénéficiaires, et le cas échéant, l'intéressement aux plus-values (carried interest) versé par Blackstone Bepimmo.	Veuillez-vous référer à l'Annexe 4 pour les informations relatives aux rémunérations.
Article 22.2 (f) de la Directive AIFM / Article 19 de l'Instruction AMF	Le montant agrégé des rémunérations ventilées entre les cadres supérieurs et les membres du personnel le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif et du Gestionnaire Délégué dont les activités ont une incidence	Veuillez-vous référer à l'Annexe 4 pour les informations relatives aux rémunérations.

Article 29 de la Directive AIFM	<p>significative sur le profil de risque Blackstone Bepimmo.</p> <p>Dispositions spécifiques concernant le rapport annuel sur les sociétés non cotées établies dans l'EEE, dans lesquelles Blackstone Bepimmo a acquis le contrôle pendant la Période de Référence.</p>	<p>Veillez-vous référer à l'Annexe 5 pour les informations concernant l'article 29 de la Directive AIFM.</p>
Article 19 de l'Instruction AMF	<p>Mouvements intervenus dans la composition du portefeuille de Blackstone Bepimmo sur la Période de Référence.</p>	<p>Veillez-vous référer à l'Annexe 2 pour les informations demandées par l'Instruction AMF.</p>
Article 19 de l'Instruction AMF	<p>Information sur les instruments financiers détenus par Blackstone Bepimmo qui sont émis par le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif ou par les entités de son groupe, informations sur les autres fonds gérés par le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif.</p>	<p>Veillez-vous référer à l'Annexe 2 pour les informations demandées par l'Instruction AMF.</p>
N/A	<p>L'implication et les risques liés aux prêts de titres</p>	<p>Veillez-vous référer à l'Annexe 6 pour les informations demandées par le Règlement SFT.</p>
N/A	<p>Informations en matière de durabilité de Blackstone Bepimmo sur la Période de Référence.</p>	<p>Veillez-vous référer à l'Annexe 7 pour les informations demandées par SFDR et le Règlement Taxonomie.</p>

ANNEXE 1

ETATS FINANCIERS AUDITES DE BLACKSTONE BEPIMMO POUR LA PERIODE DE REFERENCE

1. Veuillez consulter les pages 57-58 des états financiers de Blackstone Bepimmo pour le bilan / état du patrimoine de Blackstone Bepimmo à la fin de la Période de Référence.
2. Veuillez consulter la page 59 des états financiers de Blackstone Bepimmo pour le compte des revenus et des dépenses de l'exercice pour la Période de Référence.

Gains/Pertes réalisés/non réalisés

3. Veuillez consulter la page 60 des états financiers de Blackstone Bepimmo pour les gains, pertes réalisés et non réalisés pour Blackstone Bepimmo pour la Période de Référence.

ANNEXE 2

RAPPORT SUR LES ACTIVITES DE L'EXERCICE DE LA PERIODE DE REFERENCE

Activités de la Période de Référence

1. Cette section du Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM présente un rapport sur les activités de Blackstone Bepimmo pour la Période de Référence. Ce rapport est établi à la fin de la Période de Référence.

Activités d'investissement

2. Veuillez consulter la page 18 des états financiers de Blackstone Bepimmo ainsi que le Rapport de Gestion de ce Rapport Annuel pour une liste des activités d'investissements réalisées par Blackstone Bepimmo à la fin de la Période de Référence.

Portefeuille

3. Veuillez consulter la pages 71-73 des états financiers de Blackstone Bepimmo pour la liste des investissements de portefeuille à la fin de la Période de Référence.
4. Aucun des instruments financiers détenus par Blackstone Bepimmo ne sont émis par le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif ou l'un de ses affiliés.

Performance

5. Veuillez consulter la page 16 des états financiers de Blackstone Bepimmo pour les performances de Blackstone Bepimmo à la fin de la Période de Référence.

Principaux risques et incertitudes

6. L'acquisition de parts dans Blackstone Bepimmo implique un degré élevé de risque qui convient à des investisseurs avertis pour lesquels un investissement dans Blackstone Bepimmo ne représente pas un programme d'investissement complet, et qui comprennent également parfaitement la stratégie, les caractéristiques et les risques de Blackstone Bepimmo, y compris l'utilisation d'emprunts pour démultiplier les investissements, et sont capables de supporter le risque d'un investissement dans Blackstone Bepimmo. Rien ne garantit que les rendements visés par Blackstone Bepimmo seront atteints ou qu'il n'y aura pas de perte de capital. Les pertes de Blackstone Bepimmo seront supportées uniquement par les investisseurs et non par le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif ou Blackstone.
7. Les investisseurs sont notamment invités à prendre connaissance des risques et des conflits d'intérêts détaillés à l'Annexe 1 - "*Facteurs de risques, potentiels conflits d'intérêts et autres considérations*" des Statuts. Veuillez aussi consulter la section VIII "*Principaux risques, incertitudes et conflit d'intérêts*" du Rapport de Gestion de ce Rapport Annuel qui liste les risques principaux applicable Blackstone Bepimmo.

ANNEXE 3

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS DANS LES INFORMATIONS VISEES A L'ARTICLE 23 DE LA DIRECTIVE AIFM

Changements substantiels

Aucun changement substantiel additionnel n'a été réalisé par rapport aux informations communiquées aux investisseurs via les Statuts conformément à l'article 23 de la Directive AIFM lors de la Période de Référence autres que ceux qui sont déjà communiqués aux moyens de ce Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM.

ANNEXE 4

INFORMATIONS RELATIVES AUX RÉMUNÉRATIONS

Préambule

1. Le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif a délégué la gestion du portefeuille de Blackstone Bepimmo au Gestionnaire Délégué.

Procédures et pratiques

Pour le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif

2. Le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif applique la politique de rémunération et les procédures du groupe (la "Politique de Rémunération") conformément à la Directive AIFM et les Orientations relatives aux politiques de rémunération applicables aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs de l'AEMF (AEMF/2013-232) (les "Orientations de l'AEMF").
3. Le conseil d'administration du Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif (le "Conseil d'Administration") est responsable pour approuver et maintenir la Politique de Rémunération, et contrôler sa mise en place. Le Conseil d'Administration approuvera toutes exceptions ou modifications matérielles ultérieures de la Politique de Rémunération et examinera et suivra attentivement leurs effets. Il effectuera une revue de la Politique de Rémunération au moins une fois par an.
4. La Politique de Rémunération s'applique à tous les salariés du Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif. Elle couvre aussi la rémunération du "Personnel Identifié". Le Personnel Identifié comprend les catégories de personnel, y compris la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque du Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif ou les profils de risque des fonds qu'elle gère.
5. La Politique de Rémunération encourage l'alignement des risques pris par son personnel avec ceux des fonds qu'ils gèrent, des investisseurs dans ces fonds et du Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif lui-même. Elle est basée sur l'évaluation par le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif des principes et du principe de proportionnalité décrits dans le rapport final des Orientations de l'AEMF relatives aux politiques de rémunération en fonction de critères d'évaluation quantitatifs et qualitatifs (taille de l'entreprise, organisation interne, nature et complexité des activités). En outre, la Politique de Rémunération tient compte des exigences en matière de rémunération prévues dans SFDR.
6. La Politique de Rémunération est cohérente et promeut une gestion saine et efficace des risques et empêche la prise de risque, y compris les risques en matière de durabilité, qui sont incompatibles avec les profils de risque, les règles de gestion ou les documents constitutifs des fonds gérés par le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif. La Politique de Rémunération est conforme à la stratégie commerciale, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts du Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif.
7. Les principes de rémunération de la Politique de Rémunération s'appliquent à tout avantage de quelque nature que ce soit versé par le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif, à toute somme payée

directement par le FIA lui-même, y compris les commissions de performance, et à tout transfert d'unités du FIA effectué au profit du Personnel Identifié.

8. Les membres du personnel exerçant une fonction de contrôle sont rémunérés en fonction de la réalisation des objectifs liés à leurs fonctions, indépendamment des performances des secteurs d'exploitation qu'ils contrôlent. Les objectifs sont fixés au début de l'année. Les performances et la réalisation des objectifs sont évaluées par des évaluations formelles annuelles et semestrielles, dont les résultats contribueront à la détermination de la rémunération et du niveau de toute prime de performance discrétionnaire.
9. Les employés, à tous les niveaux, seront évalués sur les domaines clés suivants, dont les critères sont basés sur des objectifs qualitatifs et quantitatifs :
 - excellents résultats financiers et commerciaux ;
 - une attention exceptionnelle portée au client ;
 - les meilleures personnes - des équipes gagnantes ;
 - risque et contrôle robustes, et
 - comportements et valeurs.
10. Lorsque la rémunération est liée aux performances, le montant total de la rémunération est établi en combinant l'évaluation des performances individuelles avec celle des résultats d'ensemble du Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif, et l'évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers.
11. Les membres du personnel sont tenus de s'abstenir de recourir à des stratégies de couverture personnelles ou à des assurances liées à la rémunération et à la responsabilité, afin de ne pas contrecarrer l'incidence de l'alignement sur le risque incorporé dans ses conventions de rémunération.
12. Un équilibre approprié est établi entre les composantes fixe et variable de la rémunération globale, décrites plus en détail dans les sections suivantes, et la composante fixe représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale pour qu'une politique pleinement souple puisse être exercée en matière de composantes variables de la rémunération, notamment la possibilité de ne payer aucune composante variable.
13. Les paiements liés à la résiliation anticipée d'un contrat correspondent à des performances réalisées sur la durée et sont conçus de manière à ne pas récompenser l'échec.
14. La rémunération fixe versée au Personnel, y compris au Personnel Identifié, prend la forme d'un salaire annuel et d'avantages connexes. La rémunération fixe tient compte des diplômes, de l'expérience, du niveau d'expertise et de la référence salariale de chaque individu.
15. La rémunération variable versée au Personnel Identifié est plafonnée à 30 % de la rémunération fixe de 200 000 euros.
16. L'attribution d'une rémunération variable doit être justifiée et basée sur les performances réalisées par l'employé. Afin de déterminer la rémunération variable, le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif utilise des critères quantitatifs et qualitatifs.
17. L'ensemble du personnel, en ce compris le Personnel Identifié, peut être éligible pour recevoir une rémunération variable sous la forme d'une prime discrétionnaire (la "Prime Discrétionnaire"), selon les

termes du contrat de travail de la personne. La rémunération variable garantie est exceptionnelle et n'est accordée que dans le cadre de l'embauche d'un nouveau membre du personnel et uniquement pour la première année. La Prime Discrétionnaire est attribuée sur la base des performances de l'ensemble du personnel par rapport aux objectifs fixés au cours du processus d'évaluation annuelle des performances. Chaque individu sera évalué sur la base des performances réalisées et des objectifs atteints lors de l'examen de fin d'année par le supérieur hiérarchique.

18. Afin d'assurer le respect de la Politique de Rémunération, le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif bénéficie d'un système de procédures et de contrôle internes permettant le respect et l'application de la politique de rémunération ainsi que des dispositions relatives à la Directive AIFM.
19. Compte tenu de sa taille et de son organisation interne, le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif n'a pas mis en place de comité de rémunération. En fonction de son développement et de celui de ses équipes, le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif effectuera une revue périodique de la politique de rémunération afin de l'adapter au mieux à ses objectifs et à ses valeurs. Tout partenaire peut, sur demande, obtenir les détails de la Politique de Rémunération.

Pour le Gestionnaire Délégué

20. Le Gestionnaire Délégué n'est pas soumis aux exigences de la Directive AIFM qui l'obligeraient, entre autres, à mettre en œuvre et à appliquer une politique de rémunération conforme à l'article 13 de la Directive AIFM (y compris l'annexe II) ou aux Orientations de l'AEMF. La description ci-dessous de la rémunération attribuable à Blackstone Bepimmo au cours de la Période de Référence n'est donc pas représentative des informations compilées par le Gestionnaire Délégué à des fins de gestion interne, n'a pas été audité et n'a pas été préparée sur la base d'un ensemble de politiques et de procédures de rémunération qui seraient requises si le Gestionnaire Délégué était par ailleurs soumis à l'article 13 de la Directive AIFM.
21. Le Gestionnaire Délégué est soumis à la politique et aux pratiques de rémunération de Blackstone (la "Politique Blackstone"). Le personnel inclus dans les effectifs globaux indiqués ci-dessous est récompensé conformément à la Politique Blackstone.
22. Blackstone utilise des critères financiers pour justifier ses décisions en matière de rémunération dans l'ensemble de ses secteurs d'activité. Les directeurs concernés de Blackstone (les "Cadres Supérieurs de Blackstone") prennent des décisions opérationnelles et évaluent la performance de chacun des secteurs d'activité de Blackstone sur la base de mesures financières et opérationnelles. Ces Cadres Supérieurs de Blackstone comprennent les responsables mondiaux des secteurs d'activité ainsi que le directeur général (*Chief Executive Officer*) et le secrétaire général (*Chief Operating Officer*) de Blackstone. Les Cadres Supérieurs de Blackstone veillent à ce que les décisions en matière de rémunération soient prises de manière cohérente dans l'ensemble de Blackstone, en tenant compte du profil de risque global et de l'appétence au risque de Blackstone.
23. La Politique Blackstone reflète l'éthique de bonne gouvernance de Blackstone et englobent les principaux objectifs suivants :
 - la rémunération se compose d'éléments fixes et variables, tels que décrits ci-dessous, avec un niveau de récompense totale qui est compétitif par rapport aux pairs de Blackstone, et

- la rémunération variable liée à la performance doit être étroitement alignée avec les principes de Blackstone, soutenir la stratégie de Blackstone et ne doit pas inciter à une prise de risque inappropriée.
24. La Politique Blackstone s'applique au personnel dans le monde entier. Si les Cadres Supérieurs de Blackstone participent à la définition et à la mise en œuvre de la Politique Blackstone, aucun individu n'est impliqué dans la fixation de sa propre rémunération.
25. Le Gestionnaire Délégué classifie comme directeurs du Gestionnaire Délégué (les "Cadres Supérieurs du Gestionnaire Délégué") :
- les Responsables (*Direct Owners*) et les Dirigeants (*Executive Officers*) qui figurent dans la partie 1 de l'annexe A du formulaire ADV du Gestionnaire Délégué ;
 - les SMD et les directeurs chargés des sujets liés aux risques (i.e. le Directeur des investissements (*Chief Investment Officer*), le Directeur financier (*Chief Financing Officer*), le Directeur juridique (*General Counsel*) et le secrétaire général (*Chief Operating Officer*) de l'unité opérationnelle), et
 - le Responsable de la Conformité (*Chief Compliance Officer*).
26. Le Gestionnaire Délégué classifie comme autres preneurs de risques :
- les membres des comités d'investissement ("CIs") qui ne sont pas des SMD (le cas échéant) ;
 - les responsables du groupe "*Institutional Client Solutions*" chez Blackstone ;
 - les professionnels (autres que les SMD ou les membres des CIs) avec une autorité indépendante d'approbation des investissements (c'est-à-dire qui n'est pas soumise à l'approbation préalable d'un membre d'un SMD ou d'un membre d'un CI).
27. Blackstone prend en considération divers facteurs de risques auxquels elle est exposée lorsqu'elle envisage et met en œuvre la rémunération de son personnel et examine si une attribution potentielle donnerait lieu à un conflit d'intérêts.
28. Des mécanismes sont en place pour veiller à ce que la rémunération ne récompense pas l'échec, que ce soit lors de la résiliation anticipée d'un contrat ou d'une autre manière. Lorsque des rémunérations de type "*carried interest*" et des primes d'intéressement sont versées, elles sont intrinsèquement ajustées au risque étant donné qu'elles sont directement liées à la performance des investissements ou des portefeuilles. Dans certains cas, ces paiements sont soumis à une obligation de restitution en cas de sous-performance ultérieure de Blackstone Bepimmo et/ou du Gestionnaire Délégué.
29. Blackstone applique un processus annuel de rémunération totale qui dépend des performances individuelles et commerciales, en tenant compte de critères financiers et non financiers. Cela comprend la performance de Blackstone dans son ensemble, la performance de chaque unité commerciale au sein de Blackstone - ce qui inclut les entreprises régionales - ainsi que la performance individuelle. Les performances de l'individu sont évaluées dans le cadre d'un processus annuel complet de gestion des performances connu sous le nom d'"*évaluations à 360°*". Ce processus permet d'évaluer les performances d'un individu sur la base des commentaires de ses pairs, de ses supérieurs et de ses

subordonnés. Il évalue les individus quantitativement et qualitativement sur un large éventail de critères, notamment les compétences, les valeurs, la collaboration et l'esprit d'initiative. Les performances d'un individu sont également comparées aux objectifs convenus et à la contribution à la stratégie de l'entreprise. Les résultats du processus d'évaluation des performances sont utilisés pour formuler des recommandations de rémunération totale pour chaque individu, qui sont soumises à l'examen et à l'approbation des Cadres Supérieurs de Blackstone. La rémunération d'un individu est conçue pour aligner les incitations des employés sur les intérêts des clients, des actionnaires et de la stratégie commerciale de Blackstone. La rémunération totale payable à un individu, y compris la détermination des bonus, est basée sur une évaluation de la performance durable et ajustée aux risques de l'entreprise et des risques commerciaux applicables de temps à autre. Les bonus différés sont une composante différée des bonus discrétionnaires de fin d'année, si elles sont attribuées. Ces bonus sont destinés à encourager la rétention, à aligner les intérêts du bénéficiaire avec les performances de Blackstone au niveau mondial et à encourager les performances financières à long terme. Les attributions spéciales d'actions constituent un outil de fidélisation et un plan d'incitation à long terme pour certaines personnes ayant réalisé des performances exceptionnelles, et sont soumises à un calendrier d'acquisition pondéré afin d'encourager la fidélisation. L'intéressement (ou *carried interest*) et la participation aux paiements incitatifs sont généralement réservés aux professionnels de l'investissement qui peuvent influencer de manière significative la performance des investissements réalisés par les fonds gérés par Blackstone.

30. Le Gestionnaire Délégué a adopté une méthodologie pour déterminer ou répartir la rémunération versée qui peut être raisonnablement attribuée aux services fournis par le Gestionnaire Délégué au Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif en relation avec Blackstone Bepimmo.

31. Les informations ci-dessous reflètent la proportion de la rémunération totale du personnel du Gestionnaire Délégué attribuable à Blackstone Bepimmo uniquement. À cette fin, la rémunération totale attribuable aux activités du Gestionnaire Délégué a été allouée à chaque fonds sous gestion au prorata des actifs sous gestion de chaque fonds concerné ; par conséquent, les chiffres inclus ci-dessous ne sont qu'une approximation. Bien que le Gestionnaire Délégué estime que les informations et les sources utilisées sont fiables aux fins du présent Rapport Annuel au titre de la Directive AIFM, il convient de noter spécifiquement que les informations relatives à la rémunération présentées ici sont soumises aux "Avis importants aux destinataires" mentionnés ci-dessus.

Rémunération - montant de la rémunération versée

Pour le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif

32. La rémunération versée par le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif à son personnel pour la Période de Référence (attribuable à Blackstone Bepimmo conformément à la méthode décrite ci-dessus est la suivante) :

Rémunération totale payée au personnel du Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif	EUR 1,449,839
- Rémunération fixe totale	EUR 1,321,728
- Rémunération variable totale	EUR 128,111
Nombre de bénéficiaires	14

Carried interest réalisé pendant la Période de Référence compris dans la rémunération variable totale mentionnée ci-dessus

EUR 0

Rémunération totale payée au personnel dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque de Blackstone Bepimmo.

EUR 1,449,839

Pour le Gestionnaire Délégué

33. La rémunération payée par le Gestionnaire Délégué à son personnel pour la Période de Référence (attribuable à Blackstone Bepimmo conformément à la méthode décrite ci-dessus est la suivante) :

Rémunération totale payée au personnel du Gestionnaire Délégué

USD 395,072

- Rémunération fixe totale

USD 80,111

- Rémunération variable totale

USD 314,960

Nombre de bénéficiaires

786

Carried interest réalisé pendant la Période de Référence compris dans la rémunération variable totale mentionnée ci-dessus

USD 47,780

Rémunération totale payée aux Cadres Supérieurs du Gestionnaire Délégué

USD 183,737

Rémunération totale payée au personnel dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque de Blackstone Bepimmo

USD 186,656

ANNEXE 5

OBLIGATIONS D'INFORMATIONS DECOULANT DE L'ARTICLE 29 DE LA DIRECTIVE AIFM

Contrôle sur des sociétés non cotées établie dans l'EEE

En ce qui concerne les obligations d'information au titre de l'article 29 de la Directive AIFM, Blackstone Bepimmo n'a acquis le contrôle d'aucune entreprise non cotée établie dans l'EEE pendant la Période de Référence.

ANNEXE 6

DECLARATIONS SUR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT SUR TITRES

A la fin de la Période de Référence, Blackstone Bepimmo est actuellement dans le champ d'application des exigences du Règlement SFT. Néanmoins, à la fin de cette Période de Référence, Blackstone Bepimmo n'a fait aucune transaction de financement sur titres (securities financing transaction) ou de contrat d'échange sur rendement total (total return swap), tels que définis dans le Règlement SFT.

ANNEXE 7

INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'UE en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Article 23 de la Directive AIFM - Communications régulières et périodiques

en ce qui concerne

Blackstone European Property Income Fund S.L.P. (“Blackstone Bepimmo”)

Juin 2025

ETENDUE DES COMMUNICATIONS

1. Blackstone Bepimmo a été créée en France le 20 juillet 2021 en tant que Fonds d'Investissement Alternatif à capital variable, sous la forme d'une société de libre partenariat. Blackstone Bepimmo est considérée comme un fonds d'investissement alternatif (« FIA ») au sens de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, telle que modifiée (la « Directive AIFM »).
2. Le présent document contient certaines informations relatives à Blackstone Bepimmo pour la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 (la "Période de Référence").
3. Ces informations sont mises à disposition par FundPartner AM S.A.S. (le « Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatifs »), en sa capacité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatif externe de Blackstone Bepimmo. Ces informations sont rendues disponibles afin de satisfaire aux exigences annuelles en matière de communication périodique et régulière des investisseurs prévues dans la Directive AIFM, le Règlement délégué de la Commission (EU) n° 231/2013 du 19 décembre 2012 (le "Règlement AIFM") et l'Instruction AMF DOC-2012-06 (l'"Instruction AMF"). Ces informations pour la Période de Référence ont été produites conformément à la Directive AIFM et au Règlement AIFM.
4. Ce document ne contient que les informations périodiques qui peuvent être publiées en même temps que le rapport annuel préparé conformément à la Directive AIFM et à l'Instruction AMF et est mis à disposition des investisseurs. Toute information dont l'article 108 et 109 du Règlement AIFM exige qu'elle soit fournie immédiatement ou sans retard injustifié (selon le cas) sera fournie séparément, comme l'exige le Règlement AIFM.

AVIS IMPORTANT AUX DESTINATAIRES

5. Cette Communication Annuelle relative à l'Article 23 (cette « Communication ») est confidentielle et est soumise aux stipulations relatives à la confidentialité contenues dans les Statuts de Blackstone Bepimmo modifiés et mis à jour, tels que modifiés, mis à jour et complétés de temps à autre.
6. Cette Communication confidentielle est communiquée aux investisseurs de Blackstone Bepimmo et aux autorités de régulation, en tant que de besoin, uniquement dans le but de fournir des informations en rapport avec les exigences de la Directive AIFM, du Règlement AIFM et de l'Instruction AMF. En acceptant cette Communication, vous reconnaissez expressément que les informations contenues dans la Communication sont arrêtées au 31 décembre 2024, et que des informations plus récentes, sont mises à dispositions par le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatifs aux investisseurs de Blackstone Bepimmo, et que d'autres changements substantiels concernant Blackstone Bepimmo et ses investissements peuvent ne pas être reflétés dans la présente Communication. La remise de la présente Communication ne permet en aucun cas de supposer que les informations qui y sont présentées sont correctes à toute date postérieure au 31 décembre 2024. La présente Communication ne constitue pas et ne doit pas être considérée comme constituant un conseil juridique, fiscal, financier ou d'investissement, ni une offre de vente ou une proposition d'offre d'achat d'un titre, d'un produit ou d'un service, ni un conseil d'investissement. La présente Communication ne prétend pas

contenir toutes les informations nécessaires à l'évaluation d'un investissement dans Blackstone Bepimmo et chaque destinataire est invité à consulter ses conseillers fiscaux, juridiques, financiers, comptables et autres sur les questions qui y sont abordées.

INTERPRETATION

7. Les références sont faites aux dispositions légales, aux règlements, aux avis, à la Directive AIFM, à l'Instruction AMF ou au Règlement AIFM tels que modifiés, étendus, consolidés, substitués, réémis ou réadoptés de temps à autre.
8. Sauf lorsque le contexte requiert une autre interprétation et sauf modification ou autre spécification dans la présente Communication, les termes et expressions contenus dans la présente Communication ont la même signification que dans les Statuts, lorsque cela est applicable ; toutefois, en cas de conflit entre les définitions prévues dans la présente Communication et les définitions dans les Statuts, celles de la présente Communication prévaut.

Actifs Soumis à des Dispositions Spéciales Découlant de leur Nature Illiquide

9. En date du 31 décembre 2024, aucun actif de Blackstone Bepimmo n'est sujet à un traitement spécial du fait de sa nature non liquide, y compris les mécanismes de poches latérales, de "gates" ou des mécanismes similaires.
10. Aucune modification n'a été apportée aux modalités de gestion de la liquidité de Blackstone Bepimmo. BEPIF (y compris Blackstone Bepimmo) continue de respecter son programme de rachat, dans les limites décrites dans les Statuts, et tel que communiqué séparément aux investisseurs dans les rapports de Blackstone Bepimmo tout au long de l'année.

Profil de Risque et Système de Gestion des Risques

11. Le profil de risque de Blackstone Bepimmo est décrit dans les Statuts. En date du 31 décembre 2024, aucune modification n'a été apportée au profil de risque de Blackstone Bepimmo.
12. En ce qui concerne Blackstone Bepimmo, le Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatifs a établi un système de gestion des risques conçu pour surveiller les risques suivants :
 - le risque de marché ;
 - le risque spécifique à l'investissement ;
 - le risque de crédit ;
 - le risque de liquidité ;
 - le risque d'évaluation ;
 - le risque de concentration;
 - le risque de modèle ;
 - le risque opérationnel, et
 - le risque de durabilité.
13. Il n'y a pas de dépassement des limites de risque à signaler au 31 décembre 2024.
14. Le système de gestion des risques du Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatifs est disponible au siège social du Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatifs.

MONTANT TOTAL DU LEVIER

15. Le montant total du levier auquel Blackstone Bepimmo a recours au 31 décembre 2024 est le suivant :

Méthode brute de calcul de l'effet de levier issue de la Directive AIFM			
Nom du FIA	Résultats du Q4 2024	Limite de l'effet de levier brut de la Directive AIFM	Conformité avec la limite de l'effet de levier de la Directive AIFM
Blackstone European Property Income Fund S.L.P.	99,34 %	500%	✓

Méthode du calcul de l'engagement issue de la Directive AIFM			
Nom du FIA	Résultats du Q4 2024	Limite de l'effet de levier d'engagement de la Directive AIFM	Conformité avec la limite de l'effet de levier de la Directive AIFM
Blackstone European Property Income Fund S.L.P.	100,22 %	400%	✓

Les leviers au sens de la Directive AIFM, déterminés selon les méthodes Brute et de l'Engagement, sont également évalués et suivis par transparence, conformément aux exigences de la Directive AIFM. Les résultats du quatrième trimestre 2024 restent inférieurs aux limites de levier fixées par la Directive AIFM, telles que communiquées dans la documentation d'offre de Blackstone Bepimmo.

BLACKSTONE EUROPEAN PROPERTY INCOME FUND S.L.P.

Société Libre de Partenariat

Société de Gestion :
FundPartner AM

63, avenue des Champs-Élysées
75008 PARIS

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux porteurs de parts de BLACKSTONE EUROPEAN PROPERTY INCOME FUND S.L.P.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif BLACKSTONE EUROPEAN PROPERTY INCOME FUND S.L.P. constitué sous forme de société de libre partenariat (S.L.P.) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.L.P., à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion sur les comptes annuels

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthode comptable exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne les instruments financiers en portefeuille et sur la présentation d'ensemble des comptes, au regard du plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la S.L.P. à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la S.L.P. ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été établis par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre S.L.P.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre:

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la S.L.P. à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 25 juin 2025

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés



Sylvain GIRAUD

Bilan Actif au 31 décembre 2024 en EUR

€	Exercice 31 décembre 2024
Immobilisations corporelles nettes	—
Titres financiers	
<i>Actions et valeurs assimilées (A)</i>	
Négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé	—
Non négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé	141 775 730
<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	157 011
Prêts (I)	—
Autres actifs éligibles (J)	—
Sous-total actifs éligibles I = (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)	141 932 741
Créances et comptes d'ajustement actifs	572 188
Comptes financiers	1 257 188
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II	1 829 376
Total actif I+II	143 762 117

Bilan Passif au 31 décembre 2024 en EUR

€	Exercice 31 décembre 2024
Capitaux propres	
Capital	163 014 969
Report à nouveau sur revenu net	145 000
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	(20 441 657)
Capitaux propres I	142 718 312
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	1 043 805
Concours bancaires	—
Sous-total autres passifs III	1 043 805
Total passifs I+II+III	143 762 117

Compte de résultat au 31 décembre 2024 en EUR

€	Exercice 31 décembre 2024
Revenus financiers nets	
<i>Produits sur opérations financières</i>	
Produits sur actions	6 894 531
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	40 467
<i>Sous-total produits sur opérations financières</i>	6 934 998
<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)	6 934 998
<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	1 088 077
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	—
Impôts et taxes	—
Autres charges	412 353
Sous-total autres produits et Autres charges (B)	1 500 430
Sous-total revenus nets avant compte de régularisation C = A-B	5 434 568
Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)	24 113
Sous-total revenus nets I = C+D	5 458 681

Compte de résultat au 31 décembre 2024 en EUR

€	Exercice 31 décembre 2024
Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations	
Plus et moins-values réalisées	(208 861)
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)	(208 861)
Régularisation des plus ou moins-values réalisées nettes (F)	(1 285)
Plus ou moins-values réalisées nettes II = E+F	(210 146)
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	(25 191 379)
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)	(25 191 379)
Régularisation des plus ou moins-values latentes nettes (H)	(279 500)
Plus ou moins-values latentes nettes III = G+H	(25 470 879)
Acomptes	
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (J)	219 313
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	219 313
Impôt sur le résultat V	—
Résultat net I + II + III - IV - V	(20 441 657)

Annexes au 31 décembre 2024

1. Tableau des éléments caractéristiques

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Actif net total (EUR)	142 718 312	160 792 833	134 879 305
Parts INS_A			
Actif net (EUR)	119 762 056	135 681 457	120 416 274
Nombre de parts	15 759 930,0445	15 643 242,1791	11 600 825,6350
Valeur liquidative unitaire (EUR)	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)	0,2648	0,3151	0,2491
Parts A_A			
Actif net (EUR)	17 014 484	18 533 267	13 511 385
Nombre de parts	2 395 122,6273	2 285 723,3616	1 392 381,6977
Valeur liquidative unitaire (EUR)	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)	0,2790	0,2942	0,2491
Parts A_B			
Actif net (EUR)	5 941 672	6 578 009	951 546
Nombre de parts	908 974,8613	849 447,9917	99 785,6133
Valeur liquidative unitaire (EUR)	6,5367	7,7439	9,5359
Distribution unitaire sur revenu net (y compris les acomptes) (EUR)	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)	(0,0101)	—	—
Part de Commandité			
Actif net (EUR)	100	100	100
Nombre de parts	1,0000	1,0000	1,0000
Valeur liquidative unitaire (EUR)	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)	—	—	—

Annexes au 31 décembre 2024

1. Référentiel comptable

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

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

Activités principales

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

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

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

Structure d'entreprise

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

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

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

Règles comptables

Le rapport annuel de Blackstone Bepimmo est établi conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (l'« ANC ») n°2020-07 du 4 décembre 2020, tel que modifié.

Ces états financiers sont présentés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Les informations financières comparatives pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été intégrées en annexes des comptes.

2. Méthodes d'évaluation des instruments financiers

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

Annexes au 31 décembre 2024

3. Méthodes de comptabilisation

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

Les revenus sont comptabilisés selon la méthode des revenus encaissés.

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

Les instruments financiers sont comptabilisés excluant tout frais.

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

3.3.1. Les frais de fonctionnement

3.3.1.a. Commission de Gestion

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

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

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

En 2023, le Gestionnaire Délégué a choisi de renoncer volontairement à la Commission de Gestion (à l'exclusion de la Rétrocession) du 1er octobre 2023 au 30 juin 2024. En 2024, cette renonciation, initialement étendue jusqu'au 31 décembre 2024 a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2025.

3.3.1.b Participation à la Performance

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

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

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

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

Annexes au 31 décembre 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.3. Commission AIFM

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

3.3.4. Commission de l'Associé Commandité

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

Annexes au 31 décembre 2024

4. Changements de méthodes ou de réglementation

Changements de méthodes comptables y compris de présentation en rapport avec l'application du nouveau règlement comptable relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable (Règlement ANC 2020-07 modifié).

Ce nouveau règlement impose des changements de méthodes comptables dont des modifications de présentation des comptes annuels. La comparabilité avec les comptes de l'exercice précédent ne peut donc être réalisée.

NB : les états concernés sont (outre le bilan et le compte de résultat) les intitulés : « Reconstitution de la ligne des capitaux propres depuis l'origine »; « Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets » et. « Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes ».

Ainsi, conformément au 2ème alinéa de l'article 3 du Règlement ANC 2020-07, les états financiers ne présentent pas les données de l'exercice précédent ; les états financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont intégrés dans l'annexe.

Ces changements portent essentiellement sur :

- la structure du bilan qui est désormais présentée par types d'actifs et de passifs éligibles, incluant les prêts et les emprunts ;
- la structure du compte de résultat qui est profondément modifiée ; le compte de résultat incluant notamment : les écarts de change sur comptes financiers, les plus ou moins-values latentes, les plus et moins-values réalisées et les frais de transactions ;
- la suppression du tableau de hors-bilan (une partie des informations sur les éléments de ce tableau figurent dorénavant dans les annexes) ;
- la suppression de l'option de comptabilisation des frais inclus au prix de revient (sans effet rétroactif pour les fonds appliquant anciennement la méthode des frais inclus) ;
- la distinction des obligations convertibles des autres obligations, ainsi que leurs enregistrements comptables respectifs ;
- une nouvelle classification des fonds cibles détenus en portefeuille selon le modèle : OPCVM / FIA / Autres ;
- la comptabilisation des engagements sur changes à terme qui n'est plus faite au niveau du bilan mais au niveau du hors-bilan, avec une information sur les changes à terme couvrant une part spécifique ;
- l'ajout d'informations relatives aux expositions directes et indirectes sur les différents marchés ;
- la présentation de l'inventaire qui distingue désormais les actifs et passifs éligibles et les instruments financiers à terme ;
- l'adoption d'un modèle de présentation unique pour tous les types d'OPC ;
- la suppression de l'agrégation des comptes pour les fonds à compartiments.

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

Aucun changement au cours de cette période comptable.

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

Aucun changement au cours de cette période comptable.

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

Aucun changement au cours de cette période comptable.

8. Engagements Hors-bilan

Il n'y a pas d'engagements hors bilan.

Annexes au 31 décembre 2024

9. Droits et conditions attachés à chaque catégorie de Parts

9.1 Droit des Associés commanditaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Part de l'Associé Commandité

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

Annexes au 31 décembre 2024

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

€		Cumul exercice 31 décembre 2024
Apports	+	191 730 126
Capital souscrit	+	191 730 126
Capital non appelé	—	—
Emission de passifs de financement	+	—
Résultat de la gestion	+/-	(47 900 189)
Revenus nets de l'exercice	+/-	5 458 681
Cumul des revenus nets des exercices précédents	+/-	9 138 641
<i>Plus ou moins-values réalisées nettes</i>		
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	+/-	(210 146)
Cumul des plus ou moins-values réalisées nettes des exercices précédents	+/-	(15 097)
<i>Variation des Plus ou moins-values latentes nettes</i>		
Plus ou moins-values latentes nettes de l'exercice	+/-	(25 470 879)
Cumul des plus ou moins-values latentes nettes des exercices précédents	+/-	(36 801 389)
Boni de liquidation	—	—
Rachats et répartition d'actifs	—	1 111 625
Rachats	—	718 334
Répartition d'actifs	—	—
Distribution de résultats nets	—	393 291
Distribution de plus et moins-values réalisées nettes	—	—
Autres éléments	+/-	—
Capitaux propres et passifs de financement en fin d'exercice		142 718 312

4. L'évolution du nombre de parts

	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	Part de Commandité
Parts souscrites au 31 décembre 2023	15 643 242,1791	2 285 723,3616	849 447,9917	1,0000
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice	166 851,1181	132 318,7092	59 526,8696	—
Parts rachetées au cours de l'exercice	(50 163,2527)	(22 919,4435)	—	—
Conversions nettes entre catégorie de parts au cours de l'exercice	—	—	—	—
Parts souscrites au 31 décembre 2024	15 759 930,0445	2 395 122,6273	908 974,8613	1,0000

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 31/12/2023	158 533 552	23 516 349	6 604 152	100	188 654 153
Souscriptions	1 447 179	1 072 886	451 467	—	2 971 532
Remboursement du nominal appelé par rachat	(428 943)	(184 950)	—	—	(613 893)
Distribution définitive	—	—	—	—	—
Distribution provisoire	—	—	—	—	—
Nominal restant à rembourser au 31/12/2024	159 551 788	24 404 285	7 055 619	100	191 011 792

Le montant total du capital souscrit depuis le lancement est de 191 730 126 € tandis que le montant total des rachats depuis le lancement est de 718 334 €.

Annexes au 31 décembre 2024

6. Créances et dettes : ventilation par nature

€	Au 31 décembre 2024
Actif	
<i>Comptes financiers</i>	
Liquidités	1 257 188
<i>Créances et comptes d'ajustement actifs</i>	
Coupons-dividendes à recevoir	572 188
<i>Comptes financiers</i>	
Indemnités à recevoir	157 011
Total actif	1 986 387
Passif	
<i>Dettes et comptes d'ajustement passifs</i>	
Commission de gestion	(267 852)
Frais dépositaires	(130 000)
Frais administratifs	(47 210)
Rachat à payer	(157 013)
Distributions à payer	(18 998)
Autres dettes	(422 732)
Total passif	(1 043 805)

Annexes au 31 décembre 2024

7. Affectation des sommes distribuables

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets :

€	Exercice 31 décembre 2024			
	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	Total
Revenus nets	4 572 028	659 688	226 965	5 458 681
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	—	—	(219 313)	(219 313)
Revenus de l'exercice à affecter (**)	4 572 028	659 688	7 652	5 239 368
Report à nouveau	—	—	145 000	145 000
Sommes distribuables au titre du revenu net	4 572 028	659 688	152 652	5 384 368
Affectation				
Distribution	—	—	—	—
Report à nouveau du revenu de l'exercice	—	—	152 652	152 652
Capitalisation	4 572 028	659 688	—	5 231 716
Total	4 572 028	659 688	152 652	5 384 368
* Information relative aux acomptes versés				
Montant unitaire	—	—	0,2533	0,2533
Crédits d'impôts totaux	—	—	—	—
Crédits d'impôts unitaires	—	—	—	—
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution				
Nombre d'actions ou parts	15 759 930,0445	2 395 122,6273	908 974,8613	
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	—	—	0,1679	0,1679
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	—	—	—	—

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

€	Exercice 31 décembre 2024			
	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	Total
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	(175 618)	(25 389)	(9 139)	(210 146)
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	—	—	—	—
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	(175 618)	(25 389)	(9 139)	(210 146)
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	—	—	—	—
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	(175 618)	(25 389)	(9 139)	(210 146)
Affectation :				
Distribution	—	—	—	—
Report à nouveau du revenu de l'exercice	—	—	—	—
Capitalisation	(175 618)	(25 389)	(9 139)	(210 146)
Total	(175 618)	(25 389)	(9 139)	(210 146)
* Information relative aux acomptes versés				
Acomptes unitaires versés	—	—	—	—
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution				
Nombre d'actions ou parts	15 759 930,0445	2 395 122,6273	908 974,8613	
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	—	—	—	—

Annexes au 31 décembre 2024

8. Tableau d'affectation des sommes distribuables

Parts A _D	Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice				
	Date de versement	Montant total (EUR)	Montant unitaire (EUR)	Crédits d'impôt totaux (EUR)	Crédit d'impôt unitaire (EUR)
Exercice 31/12/2024					
	31/1/2024	18 943	0,0223	—	—
	29/2/2024	18 819	0,0218	—	—
	31/3/2024	18 042	0,0209	—	—
	30/4/2024	18 042	0,0209	—	—
	31/5/2024	17 956	0,0208	—	—
	30/6/2024	18 042	0,0209	—	—
	31/7/2024	18 042	0,0209	—	—
	31/8/2024	18 215	0,0211	—	—
	30/9/2024	18 042	0,0209	—	—
	31/10/2024	18 129	0,0210	—	—
	30/11/2024	18 042	0,0209	—	—
	31/12/2024	18 999	0,0209	—	—
Total		219 313	0,2533	—	—

Annexes au 31 décembre 2024

9. Actions et valeurs assimilée : inventaire

9.1. Intérêts d'associé commanditaire dans BEPIF Aggregator

€	Exercice 31 décembre 2024
Juste valeur au début de l'exercice	159 896 718
Partis souscrites et émises au cours de l'exercice	7 832 516
Partis rachetées au cours de l'exercice	(553 264)
Moins-values réalisées au cours de l'exercice	(208 861)
Réévaluation au cours de l'exercice	(25 191 379)
Juste valeur en fin d'exercice	141 775 730

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

Ventilation entre actifs de capital investissement et autres actifs éligibles	Actifs de capital investissement	Autres actifs	Total de la rubrique au bilan
<i>Actions</i>			
Cotées	—	—	—
Non cotées	—	141 775 730	141 775 730
<i>Obligations convertibles</i>			
Cotées	—	—	—
Non cotées	—	—	—
<i>Autres obligations</i>			
Cotées	—	—	—
Non cotées	—	—	—
Titres de créances	—	—	—
Partis d'OPC et Fonds d'investissement	—	—	—
Prêts (Avance en compte courant)	—	—	—
Autres actifs éligibles	—	—	—
Total	—	141 775 730	141 775 730

9.3. Décomposition du portefeuille de capital investissement, par société

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Coût d'acquisition		évaluation	
			Clôture 31 décembre 2024	Clôture 31 décembre 2024	Clôture 31 décembre 2024	Clôture 31 décembre 2024
BEPIF (Aggregator) SCSp	EUR	Actions non cotées	203 389 103		141 775 730	
Total			203 389 103		141 775 730	

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Évaluation	% de l'actif net	Exposition/Secteur	Exposition/Pays
BEPIF (Aggregator) SCSp	EUR	Actions non cotées	141 775 730	99 %	Immobilier	Pan-européen
Total			141 775 730	99 %		

Annexes au 31 décembre 2024

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 *
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 décembre 2023	20 492	15 610	—	(4 882)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 janvier 2024	48 856	35 496	—	(13 360)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	29 février 2024	52 297	38 066	—	(14 231)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 mars 2024	24 442	17 756	—	(6 686)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	30 avril 2024	50 319	36 540	—	(13 779)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 mai 2024	55 417	40 218	—	(15 199)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	30 juin 2024	27 397	19 850	—	(7 547)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 juillet 2024	54 208	38 790	—	(15 418)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 août 2024	51 142	36 396	—	(14 746)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	30 septembre 2024	26 030	18 367	—	(7 663)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 octobre 2024	163 654	114 772	—	(48 882)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	30 novembre 2024	153 728	107 257	—	(46 471)
Total			727 982	519 118	—	(208 864)

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

Annexes au 31 décembre 2024

9.5. Détail de la juste valeur du BEPIF Aggregator

	Exercice 31/12/2024	
	Pays	Taux de détention
Le pourcentage de détention de Blackstone Bepimmo dans BEPIF Aggregator :		18 %
La juste valeur de BEPIF Aggregator comprennent :		
Investissements		
Investissements immobiliers directs		
<i>Logistiques</i>		
Mileway	Pan-européen	4,8 %
Portefeuille de logistique Evergreen	Divers	89,9 %
Portefeuille de logistique Alaska	Royaume-Uni	15,9 %
Portefeuille de logistique Coldplay	Allemagne	89,9 %
Portefeuille de logistique Luna	Italie	100 %
Total Logistiques		180,7
<i>Bureaux</i>		
Actif de bureau Infinity	Irlande	100 %
Actif de bureau Gurston	Royaume-Uni	100 %
Actif de bureau Adare	Irlande	25 %
Total Bureaux		40,7
Investissements par l'intermédiaire de BPPE		0,6 %
		5,7
Total immobilier direct (y compris BPPE)		227,1
Investissements en dette immobilière		
Titres de créance		0,1
Total dette immobilière directe		0,1
Total des investissements		227,2
Autres actifs nets		
Intérêts préférentiels		(90,7)
Swaps de taux d'intérêt (EUR)		(2,6)
Autres fonds de roulement nets		7,9
		(85,4)
Titres financiers selon le bilan		141,8

10. Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant

Annexes



Glossaire

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

Associé Commanditaire Privilégié	Blackstone Funding Limited, l'associé commanditaire privilégié de BEPIF Aggregator
Associé Commanditaire Spécial	Blackstone European Property Income Fund Associates LP, l'associé commanditaire spécial de BEPIF Aggregator
Bénéficiaire	l'Associé Commanditaire Spécial ou toute autre entité désignée par l'associé commandité de BEPIF Aggregator
BEPIF	le programme d'investissement immobilier opéré à travers les Fonds, BEPIF Aggregator et tout véhicule parallèle
BEPIF Aggregator	BEPIF (Aggregator) SCSp
BEPIF Feeder SICAV	Blackstone European Property Income Fund SICAV
BEPIF Master FCP	Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP
Blackstone Bepimmo	Blackstone European Property Income Fund S.L.P.
BPPE / BPP Europe	Blackstone Property Partners Europe, le fonds immobilier européen Core+ phare de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels
Commission de Gestion	commissions payables au égales à 1,25% de la Valeur liquidative par an des Parts de la Catégorie I et 2,00% de la Valeur liquidative des Parts des Catégories A et INS
Convention de prêt	Une convention de prêt senior avec un syndicat de prêteurs pouvant être utilisé pour financer des acquisitions d'investissements. Pour plus de détails, voir la note 4b.IV des états financiers consolidés
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

RAPPORT ANNUEL 2023

Blackstone European Property Income Fund S.L.P.

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



Blackstone

BLACKSTONE EUROPEAN PROPERTY INCOME FUND S.L.P.

Société Libre de Partenariat

Société de Gestion :
FundPartner AM

63, avenue des Champs-Élysées
75008 PARIS

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux porteurs de parts de BLACKSTONE EUROPEAN PROPERTY INCOME FUND S.L.P.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif BLACKSTONE EUROPEAN PROPERTY INCOME FUND S.L.P. constitué sous forme d'une société Libre de partenariat (SLP) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SLP, à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion sur les comptes annuels

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne les instruments financiers en portefeuille et sur la présentation d'ensemble des comptes, au regard du plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SLP à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SLP ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été établis par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SLP.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre:

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SLP à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

En raison des délais de communication de certaines informations nécessaires à la finalisation de nos travaux, le présent rapport est émis le 27 juin 2024

Paris La Défense, le 27 juin 2024

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés



Stéphane SIREY JD

Bilan au 31/12/2023 en EUR - Actif

€	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Immobilisations nettes	–	–
Dépôts	–	–
Instruments financiers	–	–
<i>Actions et valeurs assimilées</i>		
négociées sur un marché réglementé ou assimilé		–
non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	159 896 718	134 182 997
<i>Obligations et valeurs assimilées</i>		
négociées sur un marché réglementé ou assimilé	–	–
non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	–	–
<i>Titres de créances</i>		
<i>négociés sur un marché réglementé ou assimilé</i>		
Titres de créances négociables	–	–
Autres titres de créances	–	–
<i>non négociés sur un marché réglementé ou assimilé</i>	–	–
<i>Organismes de placement collectif</i>		
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	–	–
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'Union européenne	–	–
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'Union européenne et organismes de titrisations cotés	–	–
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'Union européenne et organismes de titrisations non cotés	–	–
<i>Opérations temporaires sur titres</i>		
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	–	–
Créances représentatives de titres financiers prêtés	–	–
Titres financiers empruntés	–	–
Titres financiers donnés en pension	–	–
Autres opérations temporaires	–	–
<i>Contrats financiers</i>		
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	–	–
Autres opérations	–	–
<i>Autres instruments financiers</i>		
Créances		
Opérations de change à terme de devises	–	–
Autres	744 515	846 079
Comptes financiers		
Liquidités	979 880	1 270 328
Autres actifs	–	–
Total de l'actif	1 616 211 113	1 362 299 404

Bilan au 31/12/2023 en EUR - Passif

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

(a) Y compris comptes de régularisation

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

Hors bilan au 31/12/2023 en EUR

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

Compte de résultat au 31/12/2023 en EUR

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

* Période comptable initiale étendue de 17 mois et 12 jours

Annexes au 31 décembre 2023

I Règles et méthodes comptables

1. Référentiel comptable

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

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

Activités principales

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

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

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

Structure d'entreprise

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

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

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

Règles comptables

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

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

2. Méthodes d'évaluation des instruments financiers

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

Annexes au 31 décembre 2023

I Règles et méthodes comptables

3. Méthodes de comptabilisation

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

Les revenus sont comptabilisés selon la méthode des revenus encaissés.

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

Les instruments financiers sont comptabilisés excluant tout frais.

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

3.3.1. Les frais de fonctionnement

3.3.1.a. Commission de Gestion

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

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

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

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

3.3.1.b Participation à la Performance

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

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

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

Annexes au 31 décembre 2023

I Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.3. Commission AIFM

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

Annexes au 31 décembre 2023

I Règles et méthodes comptables

3.3.4. Commission de l'Associé Commandité

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

4. Changements de méthodes ou de réglementation

Aucun changement au cours de cette période comptable.

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

Aucun changement au cours de cette période comptable.

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

Aucun changement au cours de cette période comptable.

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

Aucun changement au cours de cette période comptable.

8. Droits et conditions attachés à chaque catégorie de Parts

8.1 Droit des Associés commanditaires

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

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

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

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

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

Annexes au 31 décembre 2023

I Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

Part de l'Associé Commandité

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

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

2. Evolution de l'actif net

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

3. Compléments d'information

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

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

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

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

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

3.3 Créances et dettes : ventilation par nature

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

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

3.4 Capitaux propres

Le nombre de parts émises et rachetées

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

3.5 Frais de gestion

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

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

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

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

3.6 Tableau d'affectation des sommes distribuables

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

Les modalités d'affectation du résultat sont les suivantes :

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

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

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

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

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

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

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

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

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

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

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

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

Annexes au 31 décembre 2023

II Compléments d'informations

3.8 Inventaire

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

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

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

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

