

Blackstone



Blackstone European Property Income Fund S.L.P.

Rapport Semestriel 2025

Bilan Actif au 30 juin 2025 en EUR

€	Exercice 30 juin 2025	Exercice 31 décembre 2024
Immobilisations corporelles nettes	–	–
Titres financiers		
<i>Actions et valeurs assimilées (A)</i>		
Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	–	–
Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	141 227 041	141 775 730
<i>Obligations convertibles en actions (B)</i>		
Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	–	–
Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	–	–
<i>Obligations et valeurs assimilées (C)</i>		
Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	–	–
Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	–	–
<i>Titres de créances (D)</i>		
Négoiciés sur un marché réglementé ou assimilé	–	–
Non négoiciés 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	279 349	157 011
Prêts (I)	–	–
Autres actifs éligibles (J)	–	–
Sous-total actifs éligibles I = (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)	141 506 390	141 932 741
Créances et comptes d'ajustement actifs	612 924	572 188
Comptes financiers	1 284 654	1 257 188
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II	1 897 578	1 829 376
Total actif I+II	143 403 968	143 762 117

Bilan Passif au 30 juin 2025 en EUR

€	Exercice 30 juin 2025	Exercice 31 décembre 2024
Capitaux propres		
Capital	142 641 347	163 014 969
Report à nouveau sur revenu net	145 000	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	(621 849)	(20 441 657)
Capitaux propres I	142 164 498	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	1 239 470	1 043 805
Concours bancaires	–	–
Sous-total autres passifs III	1 239 470	1 043 805
Total passifs I+II+III	143 403 968	143 762 117

Compte de résultat au 30 juin 2025 en EUR

€	Exercice 30 juin 2025	Exercice 31 décembre 2024
Revenus financiers nets		
<i>Produits sur opérations financières</i>		
Produits sur actions	3 512 900	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	13 067	40 467
<i>Sous-total produits sur opérations financières</i>	3 525 967	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)	3 525 967	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	531 684	1 088 077
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	–	–
Impôts et taxes	–	–
Autres charges	244 785	412 353
Sous-total autres produits et Autres charges (B)	776 469	1 500 430
Sous-total revenus nets avant compte de régularisation C = A-B	2 749 498	5 434 568
Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)	3 664	24 113
Sous-total revenus nets I = C+D	2 753 162	5 458 681

Compte de résultat au 30 juin 2025 en EUR

€	Exercice 30 juin 2025	Exercice 31 décembre 2024
Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations		
Plus et moins-values réalisées	(370 258)	(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)	(370 258)	(208 861)
Régularisation des plus ou moins-values réalisées nettes (F)	(283)	(1 285)
Plus ou moins-values réalisées nettes II = E+F	(370 541)	(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	(2 884 793)	(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)	(2 884 793)	(25 191 379)
Régularisation des plus ou moins-values latentes nettes (H)	(5 691)	(279 500)
Plus ou moins-values latentes nettes III = G+H	(2 890 484)	(25 470 879)
Acomptes		
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (J)	113 986	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	113 986	219 313
Impôt sur le résultat V	–	–
Résultat net I + II + III - IV - V	(621 849)	(20 441 657)

Annexes au 30 juin 2025

1. Tableau des éléments caractéristiques

	Au 30/06/2025	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Actif net total (EUR)	142 164 498	142 718 312	160 792 833	134 879 305
Parts INS_A				
Actif net (EUR)	118 847 657	119 762 056	135 681 457	120 416 274
Nombre de parts	15 695 468,4921	15 759 930,0445	15 643 242,1791	11 600 825,6350
Valeur liquidative unitaire (EUR)	7,5721	7,5991	8,6735	10,3800
Distribution unitaire sur revenu net (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values latentes nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (EUR)	—	—	—	—
Capitalisation unitaire (EUR)	N/A	0,2648	0,3151	0,2491
Parts A_A				
Actif net (EUR)	17 510 301	17 014 484	18 533 267	13 511 385
Nombre de parts	2 473 730,4261	2 395 122,6273	2 285 723,3616	1 392 381,6977
Valeur liquidative unitaire (EUR)	7,0785	7,1038	8,1083	9,7038
Distribution unitaire sur revenu net (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values latentes nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (EUR)	—	—	—	—
Capitalisation unitaire (EUR)	N/A	0,2790	0,2942	0,2491
Parts A_B				
Actif net (EUR)	5 806 440	5 941 672	6 578 009	951 546
Nombre de parts	908 974,8613	908 974,8613	849 447,9917	99 785,6133
Valeur liquidative unitaire (EUR)	6,3879	6,5367	7,7439	9,5359
Distribution unitaire sur revenu net (y compris les acomptes) (EUR)	0,1254	0,2533	0,2538	0,1048
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values latentes nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (EUR)	—	—	—	—
Capitalisation unitaire (EUR)	N/A	(0,0101)	—	—
Part de Commandité				
Actif net (EUR)	100	100	100	100
Nombre de parts	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Valeur liquidative unitaire (EUR)	100,0000	100,0000	100,0000	100,0000
Distribution unitaire sur revenu net (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—
Distribution unitaire sur plus et moins-values latentes nettes (y compris les acomptes) (EUR)	—	—	—	—
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (EUR)	—	—	—	—
Capitalisation unitaire (EUR)	N/A	—	—	—

Annexes au 30 juin 2025

2. Référentiel comptable

2.1. Informations générales

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

Structure d'entreprise

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

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

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

Règles comptables

Le rapport semestriel de Blackstone Bepimmo est présenté pour l'exercice clos au 30 juin 2025 et est établi conformément à la réglementation AMF applicable. Les données comparatives sont présentées pour l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Annexes au 30 juin 2025

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

€		Cumul exercice 30 juin 2025	Cumul exercice 31 décembre 2024	Variation exercice 30 juin 2025
Apports	+	192 672 552	191 730 126	942 426
Capital souscrit	+	192 672 552	191 730 126	942 426
Capital non appelé	–	–	–	–
Emission de passifs de financement	+	–	–	–
Résultat de la gestion	+/-	(48 408 052)	(47 900 189)	(507 863)
Revenus nets de l'exercice	+/-	2 753 162	5 458 681	(2 705 519)
Cumul des revenus nets des exercices précédents	+/-	14 597 322	9 138 641	5 458 681
<i>Plus ou moins-values réalisées nettes</i>				–
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	+/-	(370 541)	(210 146)	(160 395)
Cumul des plus ou moins-values réalisées nettes des exercices précédents	+/-	(225 243)	(15 097)	(210 146)
<i>Variation des Plus ou moins-values latentes nettes</i>				–
Plus ou moins-values latentes nettes de l'exercice	+/-	(2 890 484)	(25 470 879)	22 580 395
Cumul des plus ou moins-values latentes nettes des exercices précédents	+/-	(62 272 268)	(36 801 389)	(25 470 879)
Boni de liquidation	–	–	–	–
Rachats et répartition d'actifs	–	2 100 002	1 111 625	988 377
Rachats	–	1 592 725	718 334	874 391
Répartition d'actifs	–	–	–	–
Distribution de résultats nets	–	507 277	393 291	113 986
Distribution de plus et moins-values réalisées nettes	–	–	–	–
Autres éléments	+/-	–	–	–
Capitaux propres et passifs de financement en fin d'exercice		142 164 498	142 718 312	(553 814)

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 précédent	166 851,1181	132 318,7092	59 526,8696	–
Parts rachetées au cours de l'exercice précédent	(50 163,2527)	(22 919,4435)	–	–
Conversions nettes entre catégorie de parts au début de l'exercice précédent	–	–	–	–
Parts souscrites au 31 décembre 2024	15 759 930,0445	2 395 122,6273	908 974,8613	1,0000
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice	38 296,0643	91 689,4261	–	–
Parts rachetées au cours de l'exercice	(102 757,6167)	(13 081,6273)	–	–
Conversions nettes entre catégorie de parts au cours de l'exercice	–	–	–	–
Parts souscrites au 30 juin 2025	15 695 468,4921	2 473 730,4261	908 974,8613	1,0000

Annexes au 30 juin 2025

5. Flux de capitaux de l'exercice

€	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _B	Part de Commandité	Total
Nominal appelé et non remboursé au 31 décembre 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 appelé et non remboursé au 31 décembre 2024	159 551 788	24 404 285	7 055 619	100	191 011 792
Souscriptions	291 014	651 412	–	–	942 426
Remboursement du nominal appelé par rachat	(781 401)	(92 990)	–	–	(874 391)
Distribution définitive	–	–	–	–	–
Distribution provisoire	–	–	–	–	–
Nominal restant à rembourser au 30 juin 2025	159 061 401	24 962 707	7 055 619	100	191 079 827

Le montant total du capital souscrit depuis le lancement est de 192 672 552 € tandis que le montant total des rachats depuis le lancement est de 1592 725 €.

6. Créances et dettes : ventilation par nature

€	Exercice 30 juin 2025	Exercice 31 décembre 2024
Actif		
<i>Comptes financiers</i>		
Liquidités	1 284 654	1 257 188
<i>Créances et comptes d'ajustement actifs</i>		
Coupons-dividendes à recevoir	612 924	572 188
<i>Comptes financiers</i>		
Indemnités à recevoir	279 349	157 011
Total actif	2 176 927	1 986 387
Passif		
<i>Dettes et comptes d'ajustement passifs</i>		
Commission de gestion	(266 287)	(267 852)
Frais dépositaires	(160 463)	(130 000)
Frais administratifs	(24 814)	(47 210)
Rachat à payer	(279 349)	(157 013)
Distributions à payer	(18 998)	(18 998)
Autres dettes	(489 559)	(422 732)
Total passif	(1 239 470)	(1 043 805)

Annexes au 30 juin 2025

7. Affectation des sommes distribuables

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets :

€	Exercice 30 juin 2025			Total
	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	
Revenus nets	2 266 773	355 593	130 796	2 753 162
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	—	—	(113 986)	(113 986)
Revenus de l'exercice à affecter (**)	2 266 773	355 593	16 810	2 639 176
Report à nouveau	—	—	145 000	145 000
Sommes distribuables au titre du revenu net	2 266 773	355 593	161 810	2 784 176
* Information relative aux acomptes versés				
Montant unitaire	—	—	0,1254	0,1254
Crédits d'impôts totaux	—	—	—	—
Crédits d'impôts unitaires	—	—	—	—
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution				
Nombre d'actions ou parts	15 695 468,4921	2 473 730,4261	908 974,8613	

€	Exercice 31 décembre 2024			Total
	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	
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	—	—	—	—

Annexes au 30 juin 2025

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

€	Exercice 30 juin 2025			Total
	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	(305 079)	(47 858)	(17 604)	(370 541)
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	–	–	–	–
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	(305 079)	(47 858)	(17 604)	(370 541)
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	–	–	–	–
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	(305 079)	(47 858)	(17 604)	(370 541)
* Information relative aux acomptes versés				
Acomptes unitaires versés	–	–	–	–
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution				
Nombre d'actions ou parts	15 695 468,4921	2 473 730,4261	908 974,8613	

€	Exercice 31 décembre 2024			Total
	Parts INS _A	Parts A _A	Parts A _D	
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 30 juin 2025

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 décembre 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	—	—
Exercice 30 juin 2025					
	31/1/2025	18 998	0,0209	—	—
	28/2/2025	19 270	0,0212	—	—
	31/3/2025	18 998	0,0209	—	—
	30/4/2025	18 816	0,0207	—	—
	31/5/2025	18 997	0,0209	—	—
	30/6/2025	18 907	0,0208	—	—
	Total	113 986	0,1254	—	—

Annexes au 30 juin 2025

9. Actions et valeurs assimilée : inventaire

9.1. Intérêts d'associé commanditaire dans BEPIF Aggregator

€	Exercice 30 juin 2025	Exercice 31 décembre 2024
Juste valeur au début de l'exercice	141 775 730	159 896 718
Partis souscrites et émises au cours de l'exercice	3 574 820	7 832 516
Partis rachetées au cours de l'exercice	(868 458)	(553 264)
Moins-values réalisées au cours de l'exercice	(370 258)	(208 861)
Réévaluation au cours de l'exercice	(2 884 793)	(25 191 379)
Juste valeur en fin d'exercice	141 227 041	141 775 730

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

€	Exercice 30 juin 2025			Exercice 31 décembre 2024		
	Actifs de capital investissement	Autres actifs	Total de la rubrique au bilan	Actifs de capital investissement	Autres actifs	Total de la rubrique au bilan
<i>Ventilation entre actifs de capital investissement et autres actifs éligibles</i>						
<i>Actions</i>						
Cotées	—	—	—	—	—	—
Non cotées	—	141 227 041	141 227 041	—	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	—	141 227 041	141 227 041	—	141 775 730	141 775 730

Annexes au 30 juin 2025

9.3. Décomposition du portefeuille de capital investissement, par société

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Coût d'acquisition (EUR)			Évaluation (EUR)		
			Clôture 30 juin 2025	Clôture 31 décembre 2024	Variation	Clôture 30 juin 2025	Clôture 31 décembre 2024	Variation
BEPIF (Aggregator) SCSp	EUR	Actions non cotées	205 527 380	203 389 103	2 138 277	141 227 041	141 775 730	(548 689)
Total			205 527 380	203 389 103	2 138 277	141 227 041	141 775 730	(548 689)

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Évaluation	% de l'actif net	Exposition/Secteur	Exposition/Pays
Clôture 31 décembre 2024						
BEPIF (Aggregator) SCSp	EUR	Actions non cotées	141 775 730	99 %	Immobilier	Pan-européen
Total			141 775 730	99 %		
Clôture 30 juin 2025						
BEPIF (Aggregator) SCSp	EUR	Actions non cotées	141 227 041	99 %	Immobilier	Pan-européen
Total			141 227 041	99 %		

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

Nom de la société	Nature des instruments financiers	Date	Coût d'acquisition	Prix de cession	Plus-values *	Moins-values *
Exercice 31 décembre 2024						
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)
Exercice 30 juin 2025						
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 décembre 2024	71 427	49 755	—	(21 672)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 janvier 2025	220 115	150 788	—	(69 327)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	28 février 2025	244 447	167 562	—	(76 885)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 mars 2025	130 389	89 827	—	(40 562)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	30 avril 2025	263 164	180 932	—	(82 232)
BEPIF (Aggregator) SCSp	Actions non cotées	31 mai 2025	254 383	174 803	—	(79 580)
Total			1 183 925	813 667	—	(370 258)

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

Annexes au 30 juin 2025

9.5. Détail de la juste valeur du BEPIF Aggregator

	Pays	Exercice 30 juin 2025		Exercice 31 décembre 2024	
		Taux de détention	M€	Taux de détention	M€
Le pourcentage de détention de Blackstone Bepimmo dans BEPIF Aggregator :		10 %		18 %	
La juste valeur de BEPIF Aggregator comprennent :					
Investissements					
Investissements immobiliers directs					
<i>Logistiques</i>					
Mileway	Pan-européen	4,8 %		4,8 %	
Portefeuille de logistique Evergreen	Divers	89,9 %		89,9 %	
Portefeuille de logistique Alaska	Royaume-Uni	15,9 %		15,9 %	
Portefeuille de logistique Coldplay	Allemagne	89,9 %		89,9 %	
Portefeuille de logistique Luna	Italie	100 %		100 %	
Portefeuille de logistique European Core Plus Logistics I	Pays-Bas	100 %		–	
Total Logistiques			104,6		180,7
<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			20,6		40,7
The Arch Company	Royaume-Uni	25,0 %	45,6	–	–
Investissements par l'intermédiaire de BPPE		0,3 %	4,1	0,6 %	5,7
Total immobilier direct (y compris BPPE)			174,9		227,1
Investissements en dette immobilière					
Titres de créance			0,0		0,1
Total dette immobilière directe			0,0		0,1
Total des investissements			174,9		227,2
Autres actifs nets					
Intérêts préférentiels (EUR)			(10,3)		(90,7)
Intérêts préférentiels (GBP)			(43,1)		–
Prêts aux investissements			(26,6)		–
Facilité de Crédit Renouvelable (GBP)			11,6		–
Swaps de taux d'intérêt (EUR)			(2,6)		(2,6)
Autres fonds de roulement nets			37,4		7,9
			(33,7)		(85,4)
Titres financiers selon le bilan			141,2		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 commanditaire 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