

**Publication d'informations en matière de
durabilité**

Blackstone European Property Income Fund S.L.P.

Transparence de la promotion des caractéristiques
environnementales et sociales

Historique des versions	Date
V.1	9 mars 2026

Transparence de la promotion des caractéristiques environnementales et sociales

Noms des produits (le « Fonds »)	Numéro LEI
Blackstone European Property Income Fund S.L.P.	969500ANB6FE6SD25496

La présente publication est faite concernant le Fonds conformément à l'article 10(1) du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR »), tel que complété par le règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022. Cette publication d'informations ne doit pas servir de base à une décision d'investissement dans le Fonds. Une telle décision doit être fondée sur les Statuts, tels que modifiés ou reformulés de temps à autre (les « Statuts »). En cas de divergence entre la présente publication et les Statuts, les Statuts prévaudront. Cette publication d'informations a été préparée de bonne foi, mais les éléments qui y sont mentionnés ne reflètent pas les aspects contraignants de la gestion du Fonds, sauf dans la mesure où ils sont prévus par les Statuts ou qu'ils doivent l'être en vertu des exigences réglementaires. Les termes définis qui ne sont pas autrement définis ont le sens qui leur est donné dans les Statuts du Fonds.

a) Résumé

Le Fonds investira principalement dans des actifs immobiliers européens sensiblement stabilisés et générateurs de rendements.

Le Fonds promeut la décarbonisation, l'utilisation efficace de l'énergie et de communautés durables. Il s'agit de sa caractéristique environnementale et sociale promue.

Pour ce faire, le Fonds collabore, au moins une fois par an, avec le responsable de chaque actif du portefeuille Contrôlé afin de l'inciter à adopter et à mettre en œuvre un programme d'action de durabilité couvrant l'actif du portefeuille, ce plan d'action de durabilité intégrant au moins deux des éléments d'action suivants :

- 1) Collecte de données et le reporting à Blackstone Real Estate Asset Management concernant, la performance énergétique de l'actif du portefeuille, le soutien au transport propre, la mise en place de baux locatifs verts et/ou des indicateurs similaires.
- 2) Installation de capacités solaires pour les actifs logistiques.
- 3) Obtention et maintien d'une certification de bâtiment écologique pour les actifs de bureau.
- 4) Concernant les biens détenus par The Arch Company, la réalisation d'enquêtes d'engagement avec les locataires, couvrant (entre autres) le soutien aux activités des locataires, la sécurité des employés et des visiteurs des locataires dans les biens immobiliers et le bien-être de la collectivité.

« **Contrôle** » et « **Contrôlé** » désignent les actifs du portefeuille (à l'exclusion des participations dans des fonds et éléments similaires) dans lesquels le Fonds, seul ou avec d'autres entités de fonds contrôlées par Blackstone, détient plus de 50 % des droits de vote.

Le Fonds peut effectuer un ou plusieurs « investissements durables »¹ au sens de l'article 2(17) du SFDR, mais il ne s'engage pas à réaliser de tels investissements et l'investissement durable n'est pas son objectif.

Le Fonds cherche à atteindre sa caractéristique promue principalement à travers la gestion et l'amélioration continues des actifs qu'il détient, plutôt que par la sélection des investissements.

L'élément contraignant est que le Fonds collaborera avec les responsables des actifs du portefeuille Contrôlés au sujet de la mise en œuvre d'un programme d'action de durabilité couvrant l'actif du portefeuille Contrôlé et comprenant au moins deux des éléments d'action.

¹ Les termes « investissement durable » désignent un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, à condition que l'investissement ne cause pas de préjudice important à un objectif environnemental ou social et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent de bonnes pratiques de gouvernance.

Le Fonds peut effectuer des investissements dans des activités économiques durables sur le plan environnemental telles que définies par le Règlement (UE) 2020/852 (investissements « **alignés sur la taxinomie** »²) mais il ne s'engage pas à le faire. La stratégie d'investissement du Fonds ne consistant pas à chercher activement d'investissements alignés sur la taxinomie.

En tant que proportion minimale des investissements utilisés pour répondre à la caractéristique environnementale et sociale promue du Fonds, il est prévu qu'à partir de la période de référence du 1er janvier 2026, au moins 75 % des actifs du Fonds, en moyenne sur chaque période de référence, soient considérés comme alignés sur la caractéristique promue. Voici des exemples d'investissements que le Fonds pourra réaliser et qui ne seront pas considérés comme alignés sur la caractéristique promue : les actifs du portefeuille, tels que les dettes immobilières publiques et privées, pour lesquels le Fonds n'a pas collaboré avec le gestionnaire de l'actif du portefeuille, ou bien a collaboré avec le gestionnaire de l'actif du portefeuille mais l'actif du portefeuille n'est pas couvert par un programme d'action de durabilité mettant en œuvre au moins deux éléments d'action ; ou encore des instruments financiers dérivés à des fins de gestion des risques, ainsi que des expositions souveraines et d'autres instruments du marché monétaire détenus en tant qu'investissements temporaires.

b) Sans objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

c) Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Le Fonds promeut la décarbonisation, l'utilisation efficace de l'énergie et de communautés durables. Il s'agit de sa caractéristique environnementale et sociale promue.

Pour ce faire, le Fonds collabore, au moins une fois par an, avec le responsable de chaque actif du portefeuille Contrôlé afin de l'inciter à adopter et à mettre en œuvre un programme d'action de durabilité couvrant l'actif du portefeuille, ce plan d'action de durabilité intégrant au moins deux des éléments d'action suivants :

- 1) Collecte de données et le reporting à Blackstone Real Estate Asset Management concernant, la performance énergétique de l'actif du portefeuille, le soutien au transport propre, la mise en place de baux locatifs verts et/ou des indicateurs similaires.
- 2) Installation de capacités solaires pour les actifs logistiques.
- 3) Obtention et maintien d'une certification de bâtiment écologique pour les actifs de bureau.
- 4) Concernant les biens détenus par The Arch Company, la réalisation d'enquêtes d'engagement avec les locataires, couvrant (entre autres) le soutien aux activités des locataires, la sécurité des employés et des visiteurs des locataires dans les biens immobiliers et le bien-être de la collectivité.

d) Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement utilisée pour répondre aux caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit

Le Fonds 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 du Fonds. Le Fonds investira en parallèle de Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP, un *fonds commun de placement* de droit luxembourgeois, régi par la partie II de la loi luxembourgeoise du 17 décembre 2010 relative aux organismes de placement collectif, telle que modifiée (« **BEPIF Master FCP** »). Les

²La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, établissant une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental (et les critères de qualification associés). Les investissements alignés sur la taxinomie sont des investissements dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental.

informations sur les investissements présentées ci-dessous décrivent les investissements indirects du Fonds réalisés par l'intermédiaire de BEPIF Aggregator.

Le Fonds entend attribuer environ 90 % de la valeur de l'actif brut de ses Investissements dans l'immobilier européen, via (i) des Investissements directs et indirects principalement dans des actifs immobiliers fortement stabilisés et générateurs de revenus, (ii) des investissements dans/ou avec Blackstone Property Partners Europe, le fonds immobilier européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels. Le Fonds peut investir dans des véhicules ad hoc, des sociétés ou des plateformes opérationnelles (y compris des participations privées ou publiques dans des sociétés dont l'activité principale a trait à l'immobilier ou à l'investissement dans des biens immobiliers), des joint-ventures et/ou d'autres véhicules, des investissements minoritaires ou des actions de sociétés cotées, et/ou indirectement par le biais de véhicules intermédiaires, dans des dérivés ou des options.

Le Fonds peut investir jusqu'à 10 % de la valeur de l'actif brut de ses Investissements dans des dettes immobilières publiques et privées, y compris, mais sans se limiter, à des titres adossés à des créances hypothécaires commerciales, des titres adossés à des hypothèques résidentielles, des crédits immobiliers aux entreprises, des hypothèques, des prêts, des dettes mezzanines et autres formes de dettes (y compris d'autres formes de crédit immobilier), des participations privées ou publiques dans des entreprises dont l'activité principale est liée à l'investissement dans des dettes immobilières, des participations dans des véhicules garantis par des obligations de créance et des prêts garantis, ainsi que des dérivés sur actions de préférence et des titres de créance, des liquidités, des équivalents de trésorerie et autres placements à court terme. Le Fonds peut également investir dans d'autres titres ou instruments de dette ou réaliser des Investissements hors d'Europe.

La stratégie d'investissement du Fonds est telle que décrite dans les Statuts du Fonds. Ce qui précède n'est qu'un résumé et, en cas de divergence entre ce résumé et les Statuts du Fonds, les Statuts prévaudront.

Le Fonds cherche à atteindre sa caractéristique promue principalement à travers la gestion et l'amélioration continues des actifs qu'il détient, plutôt que par la sélection des investissements. L'élément contraignant est que le Fonds collaborera avec les responsables des actifs du portefeuille Contrôlés au sujet de la mise en œuvre d'un programme d'action de durabilité couvrant l'actif du portefeuille Contrôlé et comprenant au moins deux des éléments d'action.

La politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements

Les pratiques de bonne gouvernance sont évaluées lors du processus de souscription des investissements puis suivies de façon permanente. La nature et la portée de l'évaluation dépendent du type et de la structure de l'investissement et d'autres facteurs tels que la disponibilité d'informations pertinentes.

Dans son évaluation des pratiques de bonne gouvernance, le Gestionnaire Délégué tiendra compte, au minimum, des questions qu'il considère comme relevant des quatre piliers de bonne gouvernance identifiés (structures de gestion saines, relations avec le personnel, rémunération du personnel et respect des obligations fiscales).

Lors de l'acquisition de sociétés bénéficiaires des investissements, les bonnes pratiques de gouvernance sont généralement évaluées pour l'entité ou les entités acquises. Une évaluation initiale est effectuée dans le cadre des vérifications préalables et des contrôles pré-clôture et peut prendre en compte des mesures correctives et autres mesures qui seront prises immédiatement à la clôture ou de façon raisonnablement rapide par la suite. Dans le cadre d'une surveillance permanente, les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés subissent un processus d'examen au moins une fois par an pour confirmer que les bonnes pratiques de gouvernance continuent d'être observées (bien que la forme du processus d'examen varie selon les structures et puisse varier selon les cycles d'examen).

e) Proportion des investissements

À compter de la période de référence débutant le 1er janvier 2026, au moins 75 % des actifs du Fonds, en moyenne sur chaque période de référence, devraient être considérés comme alignés sur la

caractéristique promue. Un investissement sera considéré comme aligné sur la caractéristique promue lorsque l'investissement est réalisé dans un actif du portefeuille couvert par un programme d'action de durabilité qui comprend au moins deux des éléments d'action identifiés comme faisant partie de la caractéristique promue du Fonds.

Voici des exemples d'investissements que le Fonds pourra réaliser et qui ne seront pas considérés comme alignés sur la caractéristique promue : les actifs du portefeuille, tels que les dettes immobilières publiques et privées, pour lesquels le Fonds n'a pas collaboré avec le gestionnaire de l'actif du portefeuille, ou bien a collaboré avec le gestionnaire de l'actif du portefeuille mais l'actif du portefeuille n'est pas couvert par un programme d'action de durabilité mettant en œuvre au moins deux éléments d'action ; ou encore des instruments financiers dérivés à des fins de gestion des risques, ainsi que des expositions souveraines et d'autres instruments du marché monétaire détenus en tant qu'investissements temporaires.

Toutes les expositions du Fonds aux investissements devraient être indirectes, par le biais de l'investissement du Fonds dans le BEPIF Aggregator.

Le Fonds peut réaliser des investissements alignés sur la taxinomie, mais il ne s'engage pas à réaliser de tels investissements : la stratégie d'investissement du Fonds ne consistant pas à chercher activement à investir dans des investissements alignés sur la taxinomie et, par conséquent, la part minimale des investissements est donc de 0 %.

Dans la mesure où le Fonds peut indiquer dans son rapport annuel qu'une partie des investissements sont considérés comme alignés sur la taxinomie, ces chiffres peuvent être tirés de communications d'informations publiques et/ou d'informations équivalentes obtenues directement auprès des sociétés bénéficiaires d'investissements. Dans certaines circonstances, des évaluations et des estimations complémentaires basées sur des informations provenant d'autres sources peuvent également être utilisées. Il n'est pas prévu que les chiffres soient vérifiés par un ou plusieurs auditeurs ou examinés par un ou plusieurs tiers. Toutes les expositions aux sociétés bénéficiaires des investissements devraient être directes.

Le Fonds peut détenir des expositions souveraines sous forme de dette souveraine en tant qu'investissements temporaires. Il est peu probable qu'il soit possible d'évaluer si ces expositions souveraines contribuent à des activités durables sur le plan environnemental, mais il est probable que la proportion de ces investissements par rapport aux autres investissements réalisés par le Fonds soit faible (voire nulle).

f) Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Les indicateurs de durabilité du Fonds sont les suivants :

- 1) Pourcentage d'investissements dans des actifs du portefeuille Contrôlés lorsque le Fonds a collaboré avec le responsable concerné au moins une fois au cours de la période de référence³ en vue d'inciter le responsable à mettre en œuvre un programme d'action de durabilité couvrant l'actif du portefeuille Contrôlé.
- 2) Pourcentage d'investissements dans des actifs du portefeuille Contrôlés qui sont couverts par un programme d'action de durabilité mis en œuvre par leur responsable intégrant au moins deux éléments d'action pertinents à la fin de la période de référence.

La caractéristique promue est suivie au moyen de ces indicateurs de durabilité. Les investissements sont identifiés comme actifs du portefeuille Contrôlés ou non en fonction de la nature et des modalités de la transaction.

g) Méthodes

Sauf indication contraire, les valeurs des actifs sont calculées sur la base de la valeur des actifs bruts, à la quote-part du Fonds, conformément à la politique d'évaluation du Fonds.

Les indicateurs de durabilité sont calculés comme suit :

Collaboration avec les responsables en vue d'adopter un programme d'action de durabilité

³ La période de référence est l'exercice financier du Fonds, à savoir du 1er janvier au 31 décembre.

Lors du calcul de l'indicateur de durabilité 1), la méthode suivie est la suivante :

- Numérateur : valeur des actifs du portefeuille Contrôlés à la fin de la période de référence lorsque le Fonds a collaboré au moins une fois pendant la période de référence sur l'adoption d'un programme d'action de durabilité ou, dans la mesure où un programme d'action de durabilité admissible existe déjà, lorsque le Fonds a collaboré sur la mise en œuvre/progression du programme.
- Dénominateur : valeur totale des actifs du portefeuille Contrôlés à la fin de la période de référence.

Investissements couverts par un programme d'action de durabilité

Lors du calcul de l'indicateur de durabilité 2), la méthode suivie est la suivante :

- Numérateur : valeur des actifs du portefeuille Contrôlés à la fin de la période de référence lorsque le Fonds a reçu un programme d'action de durabilité du responsable concerné intégrant au moins deux éléments d'action pertinents concernant l'actif du portefeuille Contrôlé concerné.
- Dénominateur : valeur totale des actifs du portefeuille Contrôlés à la fin de la période de référence.

h) Sources et traitement des données

Les données seront obtenues auprès de sources internes et directement auprès des responsables des entités du portefeuille Contrôlées. Le Fonds prendra des mesures raisonnables pour s'assurer que ses dossiers sont exacts. Aucune étape particulière de traitement des données n'est prévue. Aucune des données ne devrait être estimée (sauf dans la mesure où un jugement subjectif peut être invoqué dans le cadre de la détermination par le Fonds de la valeur des actifs bruts des investissements conformément à la politique d'évaluation du Fonds).

i) Limites aux méthodes et aux données

Le Fonds évaluera si les programmes d'action en matière de durabilité mis en œuvre contiennent un ou plusieurs des éléments d'action identifiés. Cela peut nécessiter l'exercice d'un jugement subjectif. Le Fonds agira de bonne foi lorsqu'il exercera son jugement et cherchera à s'assurer que le personnel ayant les connaissances et l'expertise appropriées effectue l'évaluation.

j) Diligence raisonnable

Avant de réaliser des investissements, le Gestionnaire Délégué effectuera une diligence qu'il juge raisonnable et appropriée au regard des faits et circonstances connus à ce moment-là. La diligence raisonnable peut impliquer, entre autres facteurs, l'évaluation de questions importantes et complexes, commerciales, financières, fiscales, comptables, environnementales, sociales, de gouvernance, immobilières et juridiques. Lors de la diligence raisonnable et de l'évaluation d'un investissement, le Gestionnaire Délégué s'appuie sur les ressources dont il dispose, notamment les informations fournies par la contrepartie et, dans certaines circonstances, sur des investigations de tiers ainsi que sur la due diligence effectuée par certains autres fonds, véhicules ou comptes affiliés à Blackstone.

Le cas échéant, les bonnes pratiques de gouvernance sont évaluées au cours du processus d'instruction des investissements.

k) Politiques d'engagement

Les pratiques d'engagement prévoient que les nouveaux responsables des actifs du portefeuille Contrôlés suivent un processus d'intégration, au cours duquel ils sont mis en relation avec l'Équipe Sustainability de Blackstone Real Estate (l'« **Équipe Sustainability** ») afin d'échanger sur le programme de durabilité de Blackstone Real Estate. Dans le cadre de cette discussion, ils reçoivent le Cadre de durabilité de Blackstone Real Estate (le « **Cadre de durabilité** ») qui détaille la manière dont ils sont censés intégrer et gérer les considérations de durabilité dans leurs pratiques commerciales. L'Équipe Sustainability rencontre les responsables au moins une fois par trimestre. Les sujets abordés à chaque réunion varient, mais l'Équipe Sustainability est attentive aux opportunités d'amélioration de la performance énergétique des actifs, aux nouveaux projets solaires sur les actifs logistiques, aux certifications de bâtiment vert pour les actifs de bureaux et au dialogue locatif sur les biens détenus par

The Arch Company, et elle s'attache à soulever ces sujets auprès des responsables concernés. L'Équipe Sustainability peut également fournir des conseils ad hoc sur les projets et l'obtention de certifications, et présenter aux responsables des consultants tiers spécialisés. L'Équipe Sustainability pilote également un cycle annuel de collecte de données, incluant l'envoi d'une fiche d'évaluation aux responsables concernés, afin de créer une boucle de rétroaction sur les progrès de durabilité à l'échelle du portefeuille. La fiche d'évaluation sert de référence par comparaison avec d'autres sociétés de portefeuille et de gestion de Blackstone Real Estate, des partenaires de coentreprise et des partenaires opérationnels gérant des types d'actifs similaires, et elle identifie les axes d'amélioration. Les discussions associées à ces fiches d'évaluation peuvent servir à encourager l'amélioration du reporting de données, des actions d'engagement avec les locataires et l'obtention de certifications de bâtiment vert. L'Équipe Sustainability cherchera généralement à discuter des progrès réalisés par rapport à tous les éléments d'action, lorsqu'un actif de portefeuille est couvert par un programme d'action de durabilité.