

## Blackstone Bepimmo

Blackstone Bepimmo est un véhicule de placement perpétuel qui apporte aux investisseurs éligibles axés sur le rendement des biens immobiliers européens de qualité.

**2,9 Mds€**

valeur des actifs brute

**1,8 %**

Performance nette pour la catégorie INS-A depuis le lancement

**+ de 80 %**

des baux sont indexés sur l'inflation ou font l'objet de révisions périodiques<sup>(1)</sup>

**14 %**

potentiel de croissance des loyers<sup>(2)</sup>

### Synthèse des performances

Blackstone Bepimmo a délivré stabilité, préservation du capital, solides performances et dividendes réguliers depuis sa création. La performance de janvier 2023 s'explique par une baisse de la valeur « mark-to-market » de nos couvertures de taux d'intérêt et par une hausse des taux de capitalisation (baisse des multiples de valorisation), reflétant l'environnement macroéconomique et un quatrième trimestre particulièrement difficile en Europe. Nous estimons que les fondamentaux de nos principaux secteurs restent toutefois solides et nous visons à exploiter toute opportunité d'investissement attractive susceptible de se présenter.

*Rien ne garantit que le Fonds atteigne ses objectifs, ne subisse des pertes substantielles ou se couvre efficacement contre l'inflation. Les revenus locatifs ne sont pas garantis et rien ne garantit qu'ils continuent de surperformer ou de suivre le rythme de l'inflation.*

### Performance nette totale de Blackstone Bepimmo

(1<sup>er</sup> décembre 2021 – 31 janvier 2023)

Catégorie de parts	Janvier	Année en cours	1 an glissant	Depuis le lancement <sup>(3)</sup>
Catégorie INS-A	-1,6 %	-1,6 %	1,0 %	1,8 %

### Rendement du dividende de Blackstone Bepimmo <sup>(4)</sup>

Catégorie de parts	Annualisé
Catégorie A-D	2,5 %

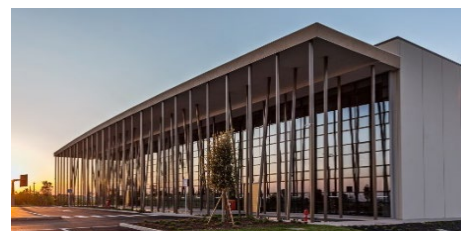
**Votre capital est à risque et vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement.** Les chiffres figurant dans ce document présentent des résultats préliminaires non audités, et feront l'objet d'une revue et d'un ajustement complémentaires. **Les performances passées ne préjugent pas nécessairement des résultats futurs.** Rien ne garantit que le Fonds atteigne ses objectifs ou ne subisse des pertes substantielles. Les fluctuations de change peuvent avoir des conséquences défavorables sur la valeur, le prix, les revenus ou les coûts du produit, qui peuvent augmenter ou diminuer en fonction des variations des taux de change.



Mileway – Paneuropéen



Actif de bureau Adare – Dublin, Irlande



Portefeuille de logistique Luna – Italie

Remarque : sauf indication contraire, tous les chiffres indiqués dans le présent rapport sont des estimations au 31 janvier 2023. Les références au « Fonds » dans cette présentation et sauf indication contraire ou autrement lorsque le contexte le requiert, font référence à Blackstone European Property Income Fund SICAV, Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP et ses entités parallèles, telles que Blackstone European Property Income Fund S.L.P. (« Blackstone Bepimmo »). Les catégories de parts INS-A et A-D ont été lancées respectivement le 1<sup>er</sup> décembre 2021 et le 1<sup>er</sup> août 2022. La catégorie INS est accessible (i) aux compagnies d'assurance souscrivant pour leur propre compte ou en représentation des engagements dans des contrats d'assurance-vie et de capitalisation en unités de compte de leurs adhérents et souscripteurs, et (ii) à ces adhérents, souscripteurs et bénéficiaires de contrats d'assurance-vie et de capitalisation dans le cadre de la remise de parts. La catégorie A est accessible à tous les autres investisseurs. Pour plus d'informations, veuillez consulter les Statuts du Fonds. Voir les articles intitulés « Principaux facteurs de risque » et « Informations importantes », notamment le point « Logos ». Des critères d'éligibilité des investisseurs et des montants minimums de souscription s'appliquent.

- (1) Correspond au pourcentage des loyers indexés à l'inflation ou faisant l'objet de révisions périodiques. Correspond à des investissements immobiliers directs et au fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels au 31 décembre 2022.
- (2) Données propriétaires de Blackstone. Toute anticipation selon laquelle les loyers existants ont le potentiel d'augmenter repose sur certaines hypothèses qui peuvent changer et ne constituent pas des prévisions. 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. Pour plus d'informations, veuillez consulter le Glossaire du Fonds.
- (3) La performance nette de la catégorie INS-A depuis la création a été annualisée après 12 mois de performance.
- (4) Les dividendes sont intégrés dans la performance nette totale de la catégorie de part concernée. Pour les catégories de Blackstone Bepimmo, des réinvestissements seront effectués en lieu des distributions et seront du même montant.

# Portefeuille thématique à forte conviction, ciblant des secteurs et marchés présentant de solides fondamentaux

## Logistique

66%

Le e-commerce et la restructuration des chaînes d'approvisionnement tirent la croissance des loyers à environ 2 fois l'inflation<sup>(1)</sup>



Mileway – Paneuropéen

## Bureau

25%

Des actifs de bureaux aménagés de haute qualité présentant de solides performances ESG sur des marchés en forte croissance

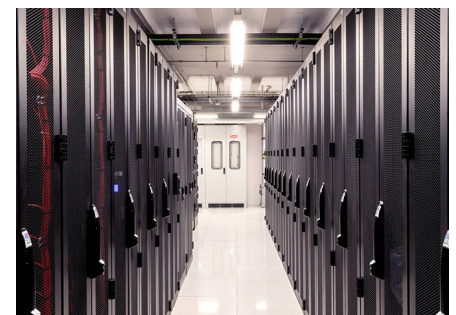


Actif de bureau Adare – Dublin, Irlande

## Data center

8%

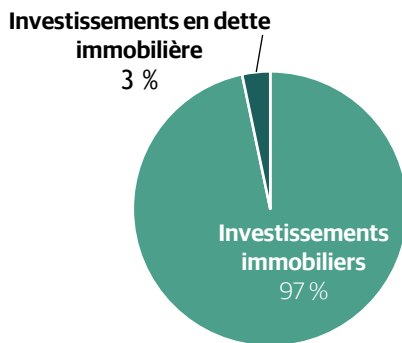
Tirer profit de la demande croissante de création et de stockage de données<sup>(2)</sup>



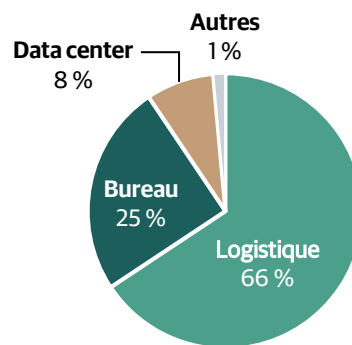
Harbour Exchange – Londres, Royaume-Uni

Les exemples choisis et cités ci-dessus illustrent des investissements réalisés par le Fonds et certains thèmes d'investissement que le Fonds pourrait cibler. Rien ne garantit que le Fonds atteigne ses objectifs, suive un thème particulier, ne subisse pas des pertes substantielles ou se couvre efficacement contre l'inflation. Ces initiatives ESG peuvent ne pas s'appliquer à tout ou partie des investissements du Fonds et aucune d'elles ne lie la gestion des actifs du Fonds. Rien ne garantit que ces initiatives ESG se poursuivent ou aboutissent

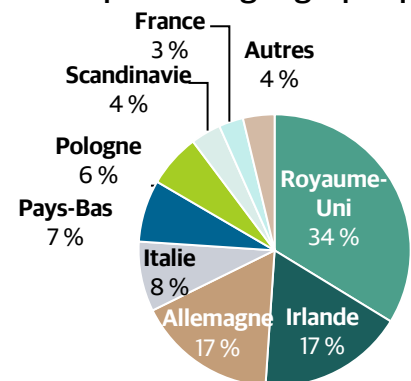
## Répartition par catégorie d'investissement<sup>(3)</sup>



## Répartition sectorielle



## Répartition géographique



Remarque : les totaux peuvent ne pas être exacts en raison des arrondis. Ceci représente le point de vue de Blackstone sur l'environnement de marché actuel à la date de publication de ce document. Bien que Blackstone estime que les facteurs ESG peuvent améliorer la valeur à long terme, le Fonds ne poursuit pas une stratégie d'investissement basée sur l'ESG et ne limite pas ses investissements à ceux qui répondent à des critères ESG spécifiques. De telles considérations ne remettent pas en question les objectifs de Blackstone consistant à maximiser les rendements ajustés au risque. Le Fonds ne promeut pas de caractéristiques environnementales ou sociales et n'a pas pour objectif l'investissement durable. Voir la section « Informations importantes », notamment les points « ESG » et « Logos ».

(1) Au 30 septembre 2022. L'inflation est représentée par le taux de hausse de l'indice des prix à la consommation (IPC) entre le 3e trimestre 2021 et le 3e trimestre 2022 au R.-U. et en zone euro. Banque centrale européenne pour l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) ; Banque d'Angleterre pour l'IPC du R.-U. Pondération de l'IPC basée sur l'exposition à la logistique au Royaume-Uni/en zone euro des fonds ouverts européens Core+ de Blackstone (selon la surface détenue). L'augmentation des loyers du secteur logistique est représentée par le taux de croissance sur 1 an du 3e trimestre 2021 au 3e trimestre 2022. CBRE, la hausse des loyers de marché en glissement annuel se base sur le loyer « prime » à l'échelle nationale pondéré par la valeur locative (calculée par CBRE) et pondéré par l'exposition à la logistique des fonds ouverts européens Core+ de Blackstone (selon la surface détenue en m<sup>2</sup>).

(2) IDC, au 31 décembre 2021.

(3) 7 % de l'allocation des investissements par le biais du fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels.

## Synthèse des performances

### Performance nette totale - Blackstone Bepimmo

		Janv.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Depuis le début de l'année
Catégorie INS-A	2023	-1,6 %												-1,6 %
	2022	1,1 %	1,5 %	0,8 %	2,2 %	0,7 %	0,4 %	0,7 %	0,1 %	0,6 %	0,3 %	0,2 %	-4,7 %	3,7 %
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1 %	0,1 %

### Dividende par part (en centimes)<sup>(1)</sup> - Blackstone Bepimmo

		Janv.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Catégorie A-D	2023	2,12 ¢											
	2022	-	-	-	-	-	-	-	2,08 ¢	2,07 ¢	2,07 ¢	2,07 ¢	2,19 ¢
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### VLN par part - Blackstone Bepimmo

		Janv.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	
Catégorie INS-A	2023	Mi-	10,21 €											
		Fin	10,21 €											
	2022	Mi-	10,10 €	10,26 €	10,34 €	10,57 €	10,65 €	10,69 €	10,77 €	10,77 €	10,84 €	10,87 €	10,89 €	10,38 €
		Fin	10,11 €	10,27 €	10,35 €	10,58 €	10,66 €	10,70 €	10,77 €	10,78 €	10,84 €	10,88 €	10,90 €	10,38 €
	2021	Mi-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,00 €
		Fin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,01 €

**Votre capital est à risque et vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement. Les performances passées ne préjugent pas nécessairement des résultats futurs.** Rien ne garantit que le Fonds atteigne ses objectifs ou ne subisse des pertes substantielles. Les fluctuations de change peuvent avoir des conséquences défavorables sur la valeur, le prix, le revenu ou les coûts des produits, qui peuvent augmenter ou diminuer en fonction de variations des taux de change.

Remarque : estimations au 31 janvier 2023. Les parts Blackstone Bepimmo ont été émises à un prix de souscription initial de 10,00 €. Les parts de la catégorie INS sont accessibles (i) aux compagnies d'assurance souscrivant pour leur propre compte ou en représentation des engagements dans des contrats d'assurance-vie et de capitalisation en unités de compte de leurs adhérents et souscripteurs, et (ii) à ces adhérents, souscripteurs et bénéficiaires de contrats d'assurance-vie et de capitalisation dans le cadre de la remise de parts. Les parts de la catégorie A sont accessibles à tous les autres investisseurs.

(1) Les dividendes sont intégrés dans la performance nette totale de la catégorie de part concernée. Pour les catégories de capitalisation, des réinvestissements seront effectués en lieu des distributions et seront du même montant.

# Caractéristiques principales

## Informations clés sur le Fonds

Valeur Liquidative Nette 1,3 Md € (dont 0,1 Md € attribuable à Blackstone Bepimmo)

Ratio d'endettement 38,9 %

## Informations clés Blackstone Bepimmo

Date de création Décembre 2021

Souscriptions Deux fois par mois, le montant de la souscription étant payé en amont<sup>(1)</sup>

Rachats Prévu mensuellement, le règlement des rachats de parts étant généralement prévu dans les 60 jours calendaires suivant la date de rachat ; sous réserve de certaines limites (y compris la limite de rachat mensuel de 2 % de la VLN et la limite de rachat trimestriel de 5 % de la VLN), voir les Statuts du Fonds pour plus d'informations

Distributions Prévu mensuellement pour les catégories de parts de distribution, le paiement des dividendes est à la discrétion de l'AIFM et n'est pas garanti

## Frais et Catégories de parts de Blackstone Bepimmo

Des frais supplémentaires peuvent être prélevés par la personne (ou tout intermédiaire financier) qui vous a vendu des parts ou vous a conseillé Blackstone Bepimmo. Si tel est le cas, ces coûts ainsi que ceux décrits ci-dessous auront une incidence sur votre investissement.

Catégories de parts

- Catégorie I, Catégorie A et Catégorie INS avec au choix (i) distribution en espèces ou (ii) capitalisation / réinvestissement
- Libellées en euros

### Frais ponctuels

#### Catégorie I

#### Catégorie A / Catégorie INS

Commissions de Souscription

- Des Commissions de Souscription peuvent être prélevées par certains intermédiaires financiers ou compagnies d'assurance

### Frais courants

#### Catégorie I

#### Catégorie A / Catégorie INS

Commissions de distribution et de service

- Néant

- 0,75 % par an, payable mensuellement à des intermédiaires financiers ou à des compagnies d'assurance (tels que l'intermédiaire qui vous vend ou vous conseille ce produit)
- Pour les Catégories A et INS, les Commissions de gestion et les Commissions de distribution et de service seront regroupées sous une seule commission de gestion totale (c'est-à-dire que le total des commissions de gestion sera de 2 % par an)

Commissions de Gestion

- 1,25 % de la VLN par an, payable deux fois par mois<sup>(2)</sup>

Commission de l'AIFM

- Jusqu'à 0,05 % par an de la VLN, payable mensuellement

### Frais indirects

#### Catégorie I

#### Catégorie A / Catégorie INS

Commissions de Performance

- 12,5 % du rendement total annuel soumis à une performance minimale de 5 % (Taux de rendement minimum) et un high water mark avec un rattrapage de 100 %, payable trimestriellement<sup>(3)</sup>

**Votre capital est à risque et vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement.** Les frais courants sont les frais facturés aux investisseurs pour couvrir les coûts de fonctionnement du Fonds. Des coûts supplémentaires, y compris des frais de transaction, seront également engagés et pourront être engagés dans des devises supplémentaires, ce qui signifie que les paiements peuvent augmenter ou diminuer en raison des fluctuations des taux de change. Les frais payés par le Fonds ont une incidence sur sa performance globale.

Remarque : les informations ci-dessus sont présentées sous forme de synthèse des principales modalités uniquement. Elles sont intégralement détaillées dans la section « Définitions » des Statuts du Fonds. Veuillez vous référer aux Statuts du Fonds et au DIC avant de prendre une quelconque décision d'investissement définitive. Les termes commençant par une majuscule utilisés mais non définis ont la signification qui leur est donnée dans les Statuts. Les frais de constitution et de commercialisation ont été avancés par Blackstone pendant la première année. Après le premier anniversaire de Blackstone Bepimmo, Blackstone Bepimmo remboursera les frais de constitution et de commercialisation engagés au prorata au cours des cinq années suivantes. Blackstone Bepimmo prend en charge toutes les dépenses de ses opérations.

(1) Une décision d'investissement implique l'achat de parts de Blackstone Bepimmo mais vous n'investirez pas directement dans les actifs sous-jacents.

(2) Le Fonds ne paiera pas de commissions de gestion ou de performance supplémentaires sur ses investissements dans le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels.

(3) Veuillez également vous référer à la section « Que va me coûter cet investissement ? » du Document d'Informations Clés pour une présentation plus détaillée de l'impact des coûts et des frais que les investisseurs paieront et de la façon dont cela peut affecter la performance des investissements.

## Glossaire

Vous trouverez ci-dessous la liste des termes utilisés dans ce rapport. Ces définitions ne sont pas exhaustives et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Veuillez consulter les Statuts et le DIC du Fonds pour de plus amples informations.

<b>AIFM</b>	FundRock France AM S.A.S. en qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatif de Blackstone Bepimmo
<b>Baux indexés sur l'inflation</b>	un contrat de location indexé à un indice d'inflation, couramment utilisé comme alternative à la révision des loyers de marché. Les loyers de ces contrats augmentent ou baissent en fonction de l'augmentation ou de la baisse de l'indice d'inflation contractuel, parfois en pourcentage de l'inflation ou avec une augmentation maximale et minimale contractuelle pour chaque révision en fonction de l'indice. En général, les baux sont indexés annuellement ou si l'indice d'inflation a atteint un certain seuil
<b>Bénéfice net d'exploitation</b>	les bénéfices d'exploitation moins les charges d'exploitation
<b>Blackstone Bepimmo</b>	Blackstone European Property Income Fund S.L.P., un fonds professionnel spécialisé, sous la forme d'une société de libre partenariat (SLP) régie par les articles L. 214-162-1 et suivants du code monétaire et financier français
<b>Commissions de distribution et de service</b>	montants versés à l'intermédiaire financier conseiller ou vendant Blackstone Bepimmo à un investisseur ou à la compagnie d'assurance proposant les parts du Fonds en unités de compte de contrats d'assurance-vie ou autres types de contrats d'assurance
<b>Commissions de Gestion</b>	commissions versées mensuellement au gestionnaire délégué ou à une société affiliée du gestionnaire délégué du Fonds en contrepartie de la gestion des investissements du Fonds
<b>Commissions de Performance</b>	frais payables par le Fonds au Bénéficiaire (tel que défini dans les Statuts du Fonds) du Fonds s'il dépasse le Taux de rendement minimum
<b>Commissions de Souscription</b>	commissions payables aux intermédiaires financiers par un investisseur lors de l'investissement dans Blackstone Bepimmo
<b>Core+</b>	une stratégie en immobilier caractérisée par des actifs immobiliers fortement stabilisés avec un horizon d'investissement long, un levier modéré et un potentiel de croissance du capital soutenu par une gestion des actifs ciblée
<b>Couverture de taux d'intérêt</b>	couramment utilisée pour atténuer le risque de taux d'intérêt dans un contexte de hausse des taux. Le risque de taux d'intérêt peut être couvert via des instruments dérivés tels que des swaps de taux, dans le but de réduire le risque d'évolution défavorable des taux d'intérêt
<b>Dette immobilière</b>	titres de placement à revenu fixe ou prêts généralement garantis par des biens immobiliers ou y étant associés d'une quelconque autre manière
<b>Fonds</b>	désigne l'ensemble de la stratégie, y compris Blackstone European Property Income Fund SICAV, Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP et leurs entités parallèles, telles que Blackstone Bepimmo
<b>Glissement annuel</b>	La croissance en glissement annuel compare une mesure récente à celle de la même période un an plus tôt
<b>High water mark</b>	mesure utilisée pour s'assurer que les Commissions de performance ne sont facturées qu'après que le Fonds a récupéré les pertes des Périodes de Référence antérieures
<b>Mark-to-Market</b>	méthode comptable utilisée pour évaluer la juste valeur des titres, des couvertures ou des swaps sur la base des prix actuels du marché. La valorisation « mark-to-market » vise à fournir une appréciation réaliste de la valeur de marché actuelle des titres, des couvertures ou des swaps, qui peut fluctuer dans le temps
<b>Performance nette totale depuis le lancement</b>	la performance nette totale de Blackstone Bepimmo depuis la date à laquelle il a été souscrit pour la première fois et a commencé ses activités (1er décembre 2021)
<b>Performance nette totale sur l'année en cours</b>	la performance nette totale de Blackstone Bepimmo depuis le début de la période de référence
<b>Performance nette totale sur un an glissant</b>	la performance nette totale de Blackstone Bepimmo sur les 12 derniers mois consécutifs
<b>Période de Référence</b>	l'exercice clos le 31 décembre, avec un prorata pour les années incomplètes



## Glossaire (suite)

<b>Potentiel de croissance des loyers</b>	correspond au potentiel de croissance estimé des loyers du portefeuille du Fonds représenté par la différence entre les loyers en place et les loyers de marché atteignables pour des investissements immobiliers directs. Les investissements immobiliers directs sont soumis à des révisions périodiques des loyers dans le temps. Le potentiel de croissance des loyers est calculé en divisant les loyers de marché en vigueur par les loyers en place existants du portefeuille
<b>Rachat</b>	a lieu lorsqu'un investisseur soumet une demande de rachat à Blackstone Bepimmo
<b>Ratio d'endettement</b>	l'utilisation de fonds empruntés dans le but d'augmenter le rendement potentiel d'un investissement. Le ratio d'endettement est le montant des fonds empruntés net des liquidités divisé par la valeur des actifs brute. Le ratio d'endettement serait plus élevé si la part de la dette relative aux investissements minoritaires était incluse. Le recours aux fonds empruntés est susceptible d'augmenter les pertes. De plus, les frais associés à l'emprunt pourraient impacter la performance du Fonds. Voir les Statuts du Fonds pour plus d'informations sur le ratio d'endettement de Blackstone Bepimmo
<b>Rattrapage</b>	100 % du Rendement Total sera versé au Bénéficiaire, une fois le Taux de Rendement Minimum atteint et ce jusqu'à ce que la Commission de Performance soit égale à 12,5 % du Rendement Total
<b>Rendement du dividende</b>	calculé sur la base de l'annualisation des rendements mensuels réels des dividendes depuis la première distribution de Blackstone Bepimmo en août 2022, qui représente le dividende distribué sur la VLN du Fonds du mois précédent plus les souscriptions du mois en cours
<b>Répartition géographique</b>	reflète la répartition géographique en pourcentage de la valeur des actifs brute, y compris les investissements sous-jacents dans le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels par transparence hors investissements en dette. Les totaux peuvent ne pas être exacts en raison des arrondis
<b>Répartition par catégorie d'investissement</b>	mesurée comme la valeur des actifs brute de chaque catégorie d'investissement divisée par la valeur des actifs brute totale de toutes les catégories d'investissement
<b>Répartition sectorielle</b>	reflète la répartition sectorielle en pourcentage de la valeur des actifs brute, y compris l'investissement du Fonds dans le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels par transparence et hors investissements en dette. « Autres » comprend The Arch Company, de l'immobilier résidentiel, des commerces de luxe et d'autres actifs qui sont détenus par le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone. Les totaux peuvent ne pas être exacts en raison des arrondis
<b>Taux de capitalisation</b>	rendement utilisé pour estimer la valeur d'un bien ou d'un portefeuille à la fin de la période de détention prévue. L'estimation du bénéfice net d'exploitation à un an à la fin de la période de détention est divisée par le taux de capitalisation pour obtenir la valeur finale, avant déduction des coûts de transaction. Les taux de capitalisation sont estimés sur la base de divers facteurs incluant les caractéristiques d'un actif et les fondamentaux de l'offre et de la demande
<b>Taux de Rendement Minimum</b>	un taux de rendement interne annualisé de 5 % de la VLN sur une Période de Référence. Cela exclut, entre autres, les parts rachetées au cours de la période. Le Taux de rendement minimum représente le niveau de rendement que le Fonds doit atteindre avant que les Commissions de Performance ne soient exigibles
<b>Valeur des actifs brute (VAB)</b>	évaluée comme la juste valeur (i) des investissements immobiliers au niveau du Fonds, ainsi que (ii) des investissements en dettes immobilières. Les « investissements immobiliers » comprennent des investissements immobiliers majoritaires du Fonds, de la part du Fonds dans les investissements immobiliers détenus par le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels et des participations dans des investissements minoritaires
<b>Valeur Liquidative Nette (« VLN »)</b>	représente la valeur des actifs du Fonds, moins le passif du Fonds et les frais imputables à certaines catégories de parts, comme les frais de service, décrite dans les Statuts et déterminée par la Politique d'Évaluation

## Principaux facteurs de risque

Les termes commençant par une majuscule qui sont utilisés mais non définis ont la signification qui leur est attribuée dans les Statuts.

### Indicateur de risque

Risque faible

Risque élevé



**En vertu du règlement relatif aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance (PRIIPs), nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Elle indique que les pertes potentielles liées aux performances futures du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et qu'une situation détériorée des marchés pourrait affecter notre capacité à vous payer.** 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 être amené(e) à potentiellement vendre à un prix qui impacte 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 en investissant dans le Fonds. Les investisseurs potentiels doivent accorder une attention particulière aux risques décrits dans la section dédiée des Statuts et du Document d'informations clés (DIC). Pour prendre une décision d'investissement, les investisseurs doivent s'appuyer sur leur propre analyse de Blackstone Bepimmo et sur les conditions de l'offre, y compris les avantages et les risques impliqués. Les investisseurs potentiels ne doivent pas interpréter le contenu de ces Statuts comme un conseil juridique, fiscal, d'investissement ou comptable.

Veillez trouver ci-dessous une liste descriptive 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 absence de garantie de performance des investissements. Blackstone Bepimmo n'offre pas de garantie en termes de protection du capital. Cet investissement comporte un degré élevé 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 »), **le bénéficiaire doit garder à l'esprit que les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.** Rien ne garantit que tout fonds ou investissement de Blackstone atteigne ses objectifs ou ne subisse des pertes substantielles.

**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 valeur liquidative 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 valeur liquidative nette applicable à la date de rachat, à moins que le Fonds ne renonce, à sa discrétion, à cette réduction, y compris en cas de rachat résultant d'un décès, d'un handicap répondant à certains critères ou d'un divorce. En conséquence, vous pouvez recevoir moins que le prix que vous avez payé pour vos parts 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. 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, parfois, vous ne pourrez pas liquider votre investissement.

**Allocations cibles.** Rien ne garantit que le Fonds atteigne ses objectifs ou qu'il ne subisse pas des pertes substantielles. Les stratégies et les objectifs d'allocation dépendent de divers facteurs, notamment des conditions de marché et de 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.

**Concentration.** La stratégie d'investissement de Blackstone Bepimmo 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 délégué du Fonds et ses sociétés affiliées rencontrent des conflits d'intérêts potentiels en lien avec les activités de ce Fonds, y compris, sans s'y limiter, l'allocation d'opportunités d'investissement, les relations avec les clients de banque d'investissement et du conseil en investissement de Blackstone et de ses sociétés affiliées, et les divers intérêts des investisseurs du Fonds.

## Principaux facteurs de risque (suite)

**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, dont des postes de direction, au sein de Blackstone et, par conséquent, des conflits sont susceptibles de survenir dans la répartition du temps de ces professionnels (y compris en raison du fait que ce personnel tire un avantage financier de ces autres activités, y compris des honoraires et une rémunération basée sur la performance).

**Épidémie / Pandémie.** Certains pays ont été exposés à des épidémies qui peuvent être désignées comme des pandémies par les autorités sanitaires mondiales, la dernière en date étant le COVID-19. L'émergence de ces épidémies, ainsi que les restrictions de déplacement ou les quarantaines imposées en conséquence, ont affecté et continueront d'affecter l'économie et l'activité commerciale à l'échelle mondiale (y compris dans les pays dans lesquels le Fonds investit), et la performance des investissements du Fonds devrait donc en être affectée.

**Invasion de l'Ukraine par la Russie.** Le 24 février 2022, les troupes russes ont lancé une invasion à grande échelle de l'Ukraine et, à la date de publication de ce document, les pays sont toujours en conflit armé actif. Dans le même temps, les États-Unis, le Royaume-Uni, l'Union européenne et plusieurs autres nations ont annoncé un large éventail de sanctions nouvelles ou élargies, un contrôle des exportations et d'autres mesures contre la Russie, les régions séparatistes en Ukraine soutenues par la Russie, ainsi que certaines banques, entreprises, responsables gouvernementaux et d'autres individus en Russie et en Biélorussie. Le conflit en cours et l'évolution rapide des mesures de rétorsion pourraient avoir un impact négatif sur l'économie et l'activité à l'échelle mondiale (y compris dans les pays dans lesquels Blackstone Bepimmo investit) et pourraient donc peser sur la performance des investissements de Blackstone Bepimmo. La gravité et la durée du conflit de même que son impact sur les conditions économiques et de marché mondiales sont impossibles à prévoir et, par conséquent, pourraient présenter des incertitudes et des risques significatifs au regard de Blackstone Bepimmo et de la performance de ses investissements et de ses activités, ainsi que de sa capacité à atteindre ses objectifs d'investissement. Des risques similaires se présenteront si des investissements, des fournisseurs de services, des prestataires ou certaines autres parties ont des activités ou des actifs importants en Russie, en Ukraine, en Biélorussie ou dans des régions proches.

**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 à l'évolution des conditions économiques ou autres. Il ne peut être aucunement garanti que la juste valeur marchande 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 de change.** Le Fonds est libellé en euro (EUR). Les actionnaires détenant des parts dans une devise fonctionnelle autre que l'euro reconnaissent qu'ils sont exposés aux fluctuations du taux de change de l'euro et / ou des coûts de couverture, ce qui peut entraîner des variations du montant à distribuer. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus. Les frais du Fonds seront engagés dans diverses devises. Par conséquent, les paiements pourront augmenter ou baisser en raison des fluctuations des taux de change.

**Risques en matière de durabilité.** Le Fonds peut être exposé à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds. Les risques en matière de durabilité sont évalués à travers les décisions d'investissement relatives au Fonds.

**Un marché hautement concurrentiel pour les opportunités d'investissement.** L'identification et la réalisation d'investissements attractifs constituent une activité très concurrentielle 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 engagé. 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.

**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.

Le Document d'informations clés (DIC), qui vous aide à comprendre la nature, les risques, les coûts, les gains et les pertes potentiels de ce produit d'investissement, est disponible gratuitement sur demande, en français sur le site internet ou auprès des distributeurs désignés.



## Informations importantes

Le présent document ne doit pas être considéré de quelque manière que ce soit 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, et 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 datées du 31 janvier 2023, sauf indication contraire, et pourraient changer de manière significative dans le futur.

**Déclarations prospectives.** Certaines déclarations prospectives, notamment les projections et estimations financières et les 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.

### **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 qu'un Fonds réalise peut être limité, ce qui entraînerait une plus grande sensibilité des investissements du Fonds aux fluctuations des valorisations résultant de conditions économiques ou commerciales défavorables à cet égard. Rien ne garantit que les investissements du Fonds enregistrent une bonne performance, voire un rendement du capital ; si certains investissements ont une évolution défavorable, un ou plusieurs de ses investissements devra/devront enregistrer une performance particulièrement favorable pour que le Fonds génère une performance supérieure à la moyenne. Rien ne garantit que ce sera le cas. En outre, certaines zones géographiques dans lesquelles et/ou certains secteurs dans lesquels le Fonds est fortement investi peuvent être plus affecté(e)s par les pressions économiques que d'autres régions géographiques et/ou secteurs.

**Images.** Le présent document contient une sélection d'images de certains investissements qui ne sont fournies qu'à titre d'illustration 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.

**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 du Fonds. 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.

**Logos.** Les logos présentés dans le présent document n'ont pas

été sélectionnés en fonction des performances de la société ou du commanditaire concerné. Les logos ont été sélectionnés pour illustrer les gestionnaires et/ou les sociétés de portefeuille qui représentent à titre indicatif la thèse, le thème ou la tendance évoqués sur la ou les pages où ils apparaissent. Blackstone considère que les logos sélectionnés étaient en général les exemples les plus pertinents de la thèse, du thème ou de la tendance abordés sur la ou les pages concernées. Tous les droits sur les marques commerciales et/ou logos présentés dans le présent document appartiennent à leurs propriétaires respectifs. Leur utilisation par Blackstone n'implique aucune affiliation ou approbation des propriétaires de ces logos.

**Opinions.** Les opinions exprimées reflètent uniquement le point de vue de Blackstone à la date mentionnée dans le présent document et sont basées sur le point de vue de Blackstone sur l'environnement de marché actuel, qui est susceptible de changer. Certaines informations figurant dans le présent document traitent de l'activité générale du marché, des tendances industrielles ou sectorielles, ou d'autres conditions économiques, boursières ou politiques générales, et ne doivent pas être interprétées comme constituant des recherches ou des conseils en investissement.

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

### **Sources, informations de tiers et données propriétaires de Blackstone.**

Sauf indication contraire, les informations contenues dans cette communication sont des données propriétaires de Blackstone. Certaines informations figurant dans les Documents ont été obtenues auprès de sources extérieures à Blackstone qui, dans certains cas, n'ont pas été mises à jour à la date desdits Documents. Bien que ces informations soient considérées comme fiables pour les besoins du présent document, aucune garantie n'est donnée quant à leur exactitude ou leur caractère complet, 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. Certaines informations et données fournies dans le présent document reposent sur les connaissances et les données propriétaires de Blackstone. Les sociétés en portefeuille peuvent fournir des données de marché exclusives à Blackstone, y compris les conditions de l'offre et de la demande sur le marché local, les loyers actuels du marché et les dépenses d'exploitation, les dépenses d'investissement et les valorisations de plusieurs actifs. Ces données de marché propriétaires sont utilisées par Blackstone pour évaluer les tendances du marché, ainsi que pour effectuer 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.

## Informations importantes (suite)

**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 du Fonds. Les investisseurs potentiels qui ne sont pas une personne physique 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. L'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 le Fonds aux fins des exigences relatives à l'article 990 D du Code général des impôts, si cela se révèle pertinent. Pour plus d'informations, veuillez consulter les Statuts du Fonds.

**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) du Fonds avant de prendre toute décision d'investissement. Le DIC est disponible en français et en anglais sur [Bepimmo.com](http://Bepimmo.com).

### AVERTISSEMENT SPÉCIAL À L'ATTENTION DES INVESTISSEURS POTENTIELS EN FRANCE

Veuillez vous référer aux Statuts et au Document d'informations clés (DIC) du Fonds avant de prendre toute décision d'investissement. Les Statuts et le DIC sont disponibles en français et en anglais sur [Bepimmo.com](http://Bepimmo.com). Les Statuts en anglais sont disponibles pour les investisseurs potentiels en France qui comprennent la langue anglaise et donnent leur consentement pour recevoir la documentation du Fonds (y compris, mais sans s'y limiter, les Statuts) en anglais. Un résumé en français des droits des investisseurs, comprenant des informations sur l'accès aux mécanismes de recours collectif au niveau national et au niveau européen, peut être obtenu sur [Bepimmo.com](http://Bepimmo.com).

Les investisseurs potentiels sont invités à se référer aux principales caractéristiques récapitulant les informations sur la manière dont les ordres de souscription, de paiement et de rachat peuvent être effectués et dont le produit du rachat est versé. Des informations supplémentaires sont disponibles dans les Statuts, lesquels sont accessibles sur [Bepimmo.com](http://Bepimmo.com).

Les investisseurs potentiels doivent examiner les Statuts dans leur intégralité et le DIC et consulter leurs conseillers juridiques, fiscaux et financiers avant de prendre la décision d'investir. Cette communication est destinée uniquement à la personne à laquelle elle a été envoyée et est strictement confidentielle. Cette communication et les informations qu'elle contient sont des informations confidentielles et exclusives et sont destinées à l'usage exclusif du ou des destinataire(s) initialement cité(s). En accédant à cette présentation, vous reconnaissez et acceptez que vous n'acquérez aucune licence ou autre droit sur ces

informations, et que vous ne pouvez pas divulguer, transférer, copier, citer ou vous appuyer, directement ou indirectement, sur cette communication ou les informations qu'elle contient. Le contenu de cette communication ne doit pas être interprété comme constituant un conseil juridique, fiscal ou d'investissement. Le contenu de cette communication est fourni à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre d'achat de titres, de contrats à terme, d'options, de parts de fonds ou de tout produit ou service financier, ni une recommandation d'investissement ou de transaction.

La responsabilité de FundRock France AM ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes des Statuts du Fonds.

Le Fonds est domicilié en France. **La distribution de documents commerciaux relatifs au Fonds et à sa commercialisation est limitée à la France.** Ce document est réservé aux clients professionnels tels que définis par la directive européenne 2014/65/CE du 15 mai 2014 (MiFID II) et aux investisseurs investissant au moins 100 000 euros. Ce document est uniquement destiné à des fins de discussion avec les clients professionnels et les investisseurs investissant au moins 100 000 euros et n'est pas destiné à être distribué au grand public. Ni les informations ni les opinions exprimées ne constituent une sollicitation par FundRock France AM pour l'achat ou la vente de fonds, titres ou autres instruments financiers.

Cette communication est destinée uniquement à la personne à laquelle elle a été envoyée et est strictement confidentielle. Le contenu de cette communication ne doit pas être interprété comme constituant un conseil juridique, fiscal ou d'investissement.

**Résiliation des accords de commercialisation.** Veuillez noter que le Fonds peut décider de mettre fin aux dispositions prises pour la commercialisation du Fonds dans un ou plusieurs États membres de l'UE en vertu (i) du passeport de commercialisation conformément à la procédure prévue par les dispositions législatives qui transposent l'article 32 de la directive 2011/61/CE (la directive AIFM) et/ou (ii) des lois nationales applicables à la commercialisation auprès des investisseurs particuliers, telles que visées à l'article 43 de la directive AIFM.

Les droits des investisseurs comprennent les droits économiques tels que les droits de rachat et les droits aux bénéfices, mais aussi les droits à une information équitable et à l'égalité de traitement, ainsi que le droit de plainte et le droit de participer aux assemblées générales des actionnaires si l'investisseur est inscrit sous son propre nom dans le registre des actionnaires du Fonds.

En outre, la directive (UE) 2020/1828 du 25 novembre 2020 relative aux actions représentatives en faveur de la protection des intérêts collectifs des consommateurs prévoit un mécanisme de recours collectif qui s'applique, en cas de violation par les traders des dispositions, entre autres, de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

---

### **Informations importantes (suite)**

Règlement (UE) n° 1286/2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance (PRIIP), y compris les dispositions transposées dans le droit national qui portent atteinte aux intérêts collectifs des consommateurs ou qui pourraient nuire à ceux-ci. La directive (UE) 2020/1828 sera transposée par les États membres, dont le Luxembourg, au plus tard le 25 décembre 2022, et les dispositions seront applicables à compter du 25 juin 2023. Le Luxembourg n'a pas encore mis en œuvre la directive (UE) 2020/1828, mais un projet de loi est en cours.

Approuvé pour les investisseurs professionnels ou non professionnels éligibles en France.

**RE202302137R**