

LETTRE AUX DÉTENTEURS DE PARTS À LA FIN 2022

Blackstone Bepimmo



Ligne du haut : Mileway – Paneuropéen ; Portefeuille de logistique Alaska – Royaume-Uni.

Ligne du milieu : Portefeuille de logistique Evergreen – Paneuropéen ; Portefeuille de logistique Luna – Italie ; Actif de bureau Adare – Dublin, Irlande.

Ligne du bas : Actif de bureau Infinity – Dublin, Irlande ; Harbour Exchange – Londres, Royaume-Uni.

Cher Investisseur,

Nous sommes fiers des efforts qui ont été déployés depuis le lancement de Blackstone Bepimmo en 2021 : nous avons atteint notre objectif, celui de fournir aux investisseurs individuels un accès à l'immobilier européen non coté de grande qualité. Blackstone Bepimmo a enregistré une performance positive de 3,7 % nette de commissions et frais pour l'année 2022, soit 3,5 % depuis le lancement du Fonds, surperformant ainsi de manière significative le secteur de l'immobilier européen coté, ainsi que les actions et les obligations mondiales.¹

Nous estimons que notre portefeuille thématique à forte conviction est bien positionné dans l'environnement actuel. Le portefeuille « 70/80/90 » de Blackstone Bepimmo est conçu pour bénéficier des tendances séculaires de long terme et notre bilan offre la flexibilité nécessaire pour adopter une stratégie offensive ou défensive en fonction de l'environnement d'investissement. Blackstone Bepimmo est concentré à **près de 70 %** dans des actifs logistiques de premier ordre situés dans les principaux centres de distribution européens.² La logistique est le thème d'investissement central de Blackstone Real Estate à l'échelle mondiale, car la croissance du commerce en ligne et le remaniement de la chaîne logistique renforcent la demande en actifs logistiques, tandis que le caractère limité de l'offre et la faiblesse record des taux de vacance entraînent un ajustement des baux et des hausses de loyer significatives.^{3,4} La pénétration du commerce en ligne en Europe continentale accuse un retard d'environ 40 % par rapport aux États-Unis, ce qui souligne l'important potentiel de croissance du secteur.⁵ Le reste du portefeuille est investi dans des immeubles de bureaux de grande qualité (25 %) nouvellement construits, dotés de solides critères ESG et situés sur des marchés en croissance, ainsi que dans un centre de données de premier ordre à Londres (8 %), où la forte croissance en matière de création et de stockage de données stimule la demande.⁶

En outre, dans le sillage d'une croissance des loyers historiquement forte, les loyers du marché sont supérieurs de 14 % aux loyers en place de Blackstone Bepimmo, ce qui reflète un potentiel de hausse qui devrait permettre au Fonds de bénéficier d'une croissance continue des flux de trésorerie, même si la hausse des loyers du marché venait à ralentir.⁷ Avec **près de 80 %** des loyers du portefeuille de Blackstone Bepimmo indexés sur l'inflation ou faisant l'objet de révisions régulières et une concentration sur les baux peu exposés aux coûts des intrants, nous demeurons confiants quant à la capacité du Fonds à bénéficier de la hausse de l'inflation.⁸ Enfin, alors que l'environnement d'investissement évoluait, nous avons géré de manière proactive le bilan de Blackstone Bepimmo en augmentant sensiblement nos engagements à taux fixe et couverts – **environ 90 %** en fin d'année –, ce qui atténue l'impact de la hausse des taux d'intérêt et génère des gains importants au niveau du bilan.⁹

Malgré une sélection sectorielle rigoureuse et une gestion prudente du bilan de Blackstone Bepimmo, l'année 2022 a imposé de nombreux défis : l'évolution rapide de l'environnement de taux d'intérêt, la crise énergétique européenne et la guerre en Ukraine ont créé un contexte d'incertitude qui a pesé sur la confiance des investisseurs. Face à ces changements, nous nous sommes efforcés d'être réactifs et d'adapter notre VLN et notre processus de valorisation mensuels. Depuis avril 2022, Blackstone Bepimmo a augmenté les taux de capitalisation (i.e. baisse des multiples de valorisation) de 8 % et les taux d'actualisation de 4 %.¹⁰ Réflétant le fait que l'immobilier non coté suppose une détention à moyen ou long terme, la structure semi-liquide de Blackstone Bepimmo est conçue pour éviter un décalage de liquidité et préserver la valeur pour les porteurs de parts, en particulier pendant les périodes de bouleversement. Nous sommes très confiants quant aux perspectives de Blackstone Bepimmo, qui poursuit sa croissance. Blackstone Real Estate possède 25 ans d'expérience dans la gestion des cycles de marché en Europe, et nous pensons que le bouleversement actuel créera un environnement riche en opportunités dont nous sommes prêts à tirer parti. Grâce à

Chiffres clés de la performance

3,5 %

performance nette depuis le lancement du Fonds pour la Catégorie INS-A

3,7 %

performance nette 2022 du Fonds pour la Catégorie INS-A

2,9 Mds €

valeur des actifs brute

Performance nette totale

1^{er} décembre 2021 - 31 décembre 2022

Catégorie de parts	2022	Depuis le lancement
Catégorie INS-A	3,7 %	3,5 %

une équipe européenne expérimentée, composée de plus de 200 professionnels, nous disposons d'informations locales en temps réel sur un marché régional plus fragmenté et opaque, tirant profit de l'envergure de notre plateforme mondiale.

En ce début d'année, notre priorité reste la génération d'une solide performance à long terme et nous pensons que Blackstone Bepimmo est bien positionné pour fournir aux investisseurs individuels une couverture contre l'inflation, une appréciation des actifs et des dividendes réguliers.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez renouvelée et nous vous sommes reconnaissants de la responsabilité que vous nous avez confiée.

Sincères salutations,



Frank Cohen
Global Chairman of
Core+ Real Estate



Wesley LePatner
Global Head of Core+ Real Estate



James Seppala
Head of Real Estate Europe



Abhishek Agarwal
Head of Core+ Real Estate
Europe

Votre capital est à risque et il est possible que vous perdiez la totalité ou une partie de votre investissement. Les performances passées ne préjugent pas nécessairement des résultats futurs.

Rien ne garantit que Blackstone Bepimmo atteigne ses objectifs ou ne subisse pas des pertes substantielles. Les revenus immobiliers peuvent ne pas être corrélés à l'inflation, ou ne pas continuer à suivre le rythme de l'inflation. Blackstone Bepimmo n'est pas géré par rapport à un indice de référence. L'indice ne représente pas une référence pour la performance de Blackstone Bepimmo, mais il est communiqué pour permettre de comparer la performance de Blackstone Bepimmo à celle d'un indice bien connu et réputé. Les performances peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse au gré des fluctuations de change. Les exemples ci-dessus illustrent certains des thèmes actuellement privilégiés par Blackstone et sont susceptibles de changer. Rien ne garantit que les tendances décrites dans le présent document se poursuivent ou ne s'inversent pas. Les initiatives ESG peuvent ne pas s'appliquer à tout ou partie des investissements de Blackstone Bepimmo et aucune d'elles ne constitue un aspect contraignant de la gestion des actifs de Blackstone Bepimmo. Rien ne garantit que les initiatives ESG se poursuivent ou aboutissent. Veuillez consulter les Statuts du Fonds pour de plus amples informations.

Caractéristiques des investissements en 2022



Mileway – Paneuropéen



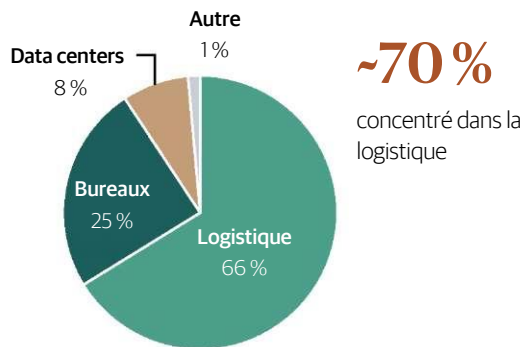
Actif de bureau Adare – Dublin, Irlande



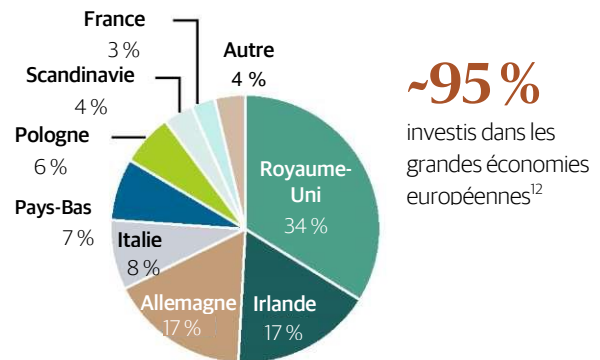
Portefeuille de logistique Luna – Italie

Aperçu du portefeuille immobilier

Répartition sectorielle¹¹



Répartition géographique¹¹



Résumé des performances

Performance nette totale (1^{er} décembre 2021 – 31 décembre 2022)

Catégorie de parts	2022	Depuis le lancement
Catégorie INS-A	3,7 %	3,5 %

Votre capital est à risque et il est possible que vous perdiez la totalité ou une 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 pas des pertes substantielles. Les fluctuations de change peuvent avoir des conséquences défavorables sur la valeur, le prix, les revenus ou les coûts des produits, et peuvent augmenter ou diminuer en fonction de variations des taux de change.

Notes de bas de page

Remarque : sauf indication contraire, en date du 31 décembre 2022. Ceci ne représente que la vision de Blackstone de l'environnement de marché actuel à la date de publication du présent document. Toute référence éventuelle au « Fonds » dans cette présentation, et sauf indication contraire ou lorsque le contexte l'exige, fait référence à Blackstone European Property Income Fund SICAV, Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP et à leurs entités parallèles, notamment Blackstone European Property Income Fund S.L.P. (« Blackstone Bepimmo »). La date de création de la Catégorie INS-A est le 1^{er} décembre 2021. Veuillez consulter les Statuts du Fonds pour de plus amples informations. Voir la section « Informations importantes », notamment les points « Sources, informations de tiers et données exclusives de Blackstone », « Croissance intégrée », « Estimations/Cibles » et « Tendances ».

1. Performance nette de la Catégorie INS-A de Blackstone Bepimmo. Actions mondiales représentées par l'indice MSCI ACWI GR EUR, un indice boursier conçu pour fournir une mesure globale de la performance des actions mondiales. Sociétés européennes d'investissement immobilier cotées représentées par l'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe TR EUR, un sous-ensemble de l'indice FTSE EPRA Nareit Developed conçu pour suivre les performances des sociétés immobilières cotées et des FPI en Europe. Obligations mondiales représentées par l'indice Bloomberg Global Aggregate TR EUR, un indice libellé en euro qui comprend des obligations à taux fixe de qualité « investment grade ». Les principaux secteurs de l'indice sont les bons du Trésor, les entreprises, les organismes publics et la titrisation. Tous les indices font référence la performance totale, mesurée par la performance réelle d'un investissement sur une période donnée, et sont libellés et exprimés en euro. Dans les indices de performance totale, les dividendes en espèces réguliers sont réinvestis à la clôture à la date de détachement des dividendes.
2. Répartition sectorielle en pourcentage de la VAB du Fonds, comprenant les investissements sous-jacents dans le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels et hors investissements en dette.
3. CBRE, au 30 septembre 2022. L'offre et la demande représentent le taux global de participation et de réalisation en France, en Allemagne, en Italie, aux Pays-Bas, en Espagne et au Royaume-Uni entre le T1 2012 et le T3 2022. Le taux de vacance est pondéré par l'exposition à la logistique dans les fonds ouverts européens Core+ de Blackstone (selon la surface détenue en m²).
4. Données exclusives de Blackstone.
5. Au 30 septembre 2022. Europe continentale : GlobalData. Les chiffres pour l'Europe continentale représentent la moyenne pondérée de la pénétration du commerce électronique dans la vente au détail en Allemagne, aux Pays-Bas, en France, en Espagne et en Italie. États-Unis : les chiffres de l'U.S. Census Bureau représentent la part des ventes dans le total des ventes au détail, en excluant l'automobile, le gaz et les services de restauration. La pénétration du commerce électronique est présentée sur 12 mois glissants.
6. IDC, au 31 décembre 2021.
7. Données exclusives 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.
8. Désigne le pourcentage de loyers indexés sur 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.
9. Correspond à des investissements immobiliers directs et au fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels. Les passifs à taux fixe ou couverts comprennent les dettes qui ont fait l'objet d'un swap de taux variable à taux fixe (y compris les swaps à départ différé), les plafonds de taux d'intérêt et les dettes appariées.
10. VAB moyenne pondérée du Fonds. Sur un portefeuille comparable et incluant tous les actifs acquis avant mai 2022, ce qui représente environ 80 % de la VAB du Fonds.
11. Répartition sectorielle et géographique en pourcentage de la VAB du Fonds, comprenant les investissements sous-jacents dans le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels et hors investissements en dette. La catégorie « Autres » du diagramme relatif à la répartition sectorielle comprend The Arch Company, des actifs résidentiels, des commerces de luxe ainsi que d'autres actifs. La catégorie « Autres » du diagramme relatif à la répartition géographique comprend des actifs logistiques en Autriche, en Belgique, dans les pays d'Europe centrale et de l'Est, en Grèce, au Portugal, en Espagne et en Suisse. Les pourcentages ayant été arrondis, leur somme peut ne pas être égale à 100 %.
12. IHS Markit. PIB réel en USD, 2021. Les grandes économies européennes représentent les pays européens dont le PIB est supérieur à 500 Mds\$.

Glossaire

Vous trouverez ci-dessous la liste des termes utilisés dans ce rapport. La liste n'est pas exhaustive et les définitions ne sont données qu'à titre indicatif. Veuillez consulter les Statuts et le Document d'informations clés (« DIC ») du Fonds pour de plus amples informations.

Actions	parts de propriété d'une société qui sont cotées en bourse.
Baux indexés sur l'inflation	contrats de location indexés sur un indice d'inflation, couramment utilisés 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 lorsque l'indice d'inflation a atteint un certain seuil
Bénéfice d'exploitation net (BEN)	produits d'exploitation moins charges d'exploitation
Blackstone Bepimmo	Blackstone European Property Income Fund S.L.P., un fonds professionnel spécialisé, constitué 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
Catégorie d'investissement alternatif	catégorie d'actifs comprenant des Investissements alternatifs tels que l'immobilier et le capital-investissement
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
Couverture contre l'inflation	investissement ou instrument financier utilisé pour atténuer une diminution du pouvoir d'achat de la monnaie (inflation)
Couverture de taux d'intérêt	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
Dette immobilière	titres à revenu fixe ou prêts généralement garantis par des biens immobiliers ou y étant associés de quelque autre manière
ESG	prise en compte des caractéristiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance d'un investissement
Fonds	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
Immobilier non coté	sous-ensemble de la Catégorie d'investissement alternatif dans l'immobilier qui comprend l'acquisition, le financement, la gestion d'actifs et la détention du titre de propriété d'un ou de plusieurs biens immobiliers individuels ou de tout autre investissement similaire. L'immobilier non coté implique la détention directe d'un bien immobilier par opposition à la détention indirecte par le biais de titres de participation cotés en bourse, tels que les sociétés d'investissement immobilier cotées
« Mark-to-Market »	méthode comptable utilisée pour évaluer la juste valeur des titres, des couvertures ou des swaps sur la base des prix actuels du marché. L'évaluation « mark-to-market » vise à fournir une appréciation réaliste de la valeur de marché actuelle des titres, des couvertures ou des swaps, laquelle peut fluctuer dans le temps

Passif à taux fixe ou couvert	un 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. Les passifs à taux fixe sont généralement utilisés pour offrir une plus grande certitude quant au paiement des intérêts pendant la durée de l'emprunt. De plus, les taux d'intérêt peuvent être « couverts » (c.-à-d. en ayant recours à des instruments dérivés tels que des contrats d'échange de taux d'intérêt dans l'intention de réduire le risque de fluctuations défavorables des taux d'intérêt) ou « matched » (c.-à-d. en « matchant » des prêts à taux variable et des actifs à taux variable) en tant qu'outils de gestion des risques
Performance nette totale	ensemble des revenus distribués auxquels s'ajoute la variation de la VLN de Blackstone Bepimmo sur une Période de référence, net des commissions et frais applicables
Performance nette totale depuis le lancement	performance nette totale annualisée de Blackstone Bepimmo depuis la date à laquelle il a été souscrit pour la première fois et a commencé ses activités (1 ^{er} décembre 2021)
Période de référence	l'année se terminant le 31 décembre, sous réserve d'un calcul au prorata pour les années non complètes
Potentiel de hausse	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 du portefeuille en vigueur par les loyers existants sur le marché
Répartition géographique	reflète la répartition géographique en pourcentage de la valeur des actifs brute, y compris l'investissement sous-jacent dans le fonds européen ouvert Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels et hors investissements en dette. Les pourcentages ayant été arrondis, leur somme peut ne pas être égale à 100 %
Répartition sectorielle	reflète la répartition sectorielle en pourcentage de la valeur des actifs brute, y compris l'investissement sous-jacent dans le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels et hors investissements en dette. « Autres » comprend The Arch Company, des actifs résidentiels, des commerces de luxe et d'autres actifs qui sont détenus par le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels. Les pourcentages ayant été arrondis, leur somme peut ne pas être égale à 100 %
Taux d'actualisation	le taux de rendement utilisé pour actualiser les flux de trésorerie futurs à leur valeur actuelle. Les taux d'actualisation sont généralement calculés sur la base du coût moyen pondéré du capital, les performances requises étant évaluées par rapport aux indices de référence du marché en vigueur
Taux de capitalisation final	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 d'exploitation net (BEN) à un an à la fin de la période de détention est divisée par le taux de capitalisation final pour obtenir la valeur finale, avant déduction des coûts de transaction. Les taux de capitalisation finaux sont estimés sur la base de divers facteurs incluant les attributs d'une propriété particulière et les fondamentaux de l'offre et de la demande
Titre obligataire	un type de titre d'investissement qui verse un niveau déterminé de flux de trésorerie aux investisseurs, généralement sous la forme d'intérêts fixes ou de dividendes jusqu'à sa date d'échéance. À l'échéance, les investisseurs sont généralement remboursés du montant principal qu'ils ont investi.
Valeur des actifs brute (VAB)	mesurée comme la valeur (i) des investissements immobiliers du Fonds, ainsi que (ii) des investissements en dette immobilière. Les « investissements immobiliers » comprennent les investissements immobiliers majoritaires du Fonds, la part des investissements immobiliers du Fonds détenus par le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels et des participations dans des investissements minoritaires
Valeur liquidative nette (VLN)	représente la valeur de l'actif du Fonds, diminuée du passif du Fonds, ainsi que les frais attribuables à certaines catégories d'actions, comme les commissions de service, telle que décrite dans le Prospectus et déterminée conformément à la Politique d'évaluation

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE

Indicateur de risque



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 Blackstone Bepimmo. 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 Blackstone Bepimmo 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 du Fonds est essentiellement concentrée sur le secteur de l'immobilier. Sa performance sera donc étroitement liée à celle de ce secteur, qui a toujours connu une importante volatilité des prix. La concentration du Fonds dans le secteur immobilier peut présenter plus de risques que s'il était largement diversifié dans de nombreuses industries et secteurs de l'économie.

Conflits d'intérêts. Il peut arriver que le gestionnaire délégué du Fonds et ses sociétés affiliées rencontrent des conflits d'intérêts potentiels en lien avec les activités de Blackstone Bepimmo, y compris, sans s'y limiter, l'allocation d'opportunités d'investissement, les relations avec les clients de banque d'investissement et du conseil en investissement de Blackstone et de ses sociétés affiliées, et les divers intérêts des investisseurs Blackstone Bepimmo.

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 le Fonds investit) et pourraient donc peser sur la performance des investissements du Fonds. 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 du Fonds 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. Blackstone Bepimmo 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. Blackstone Bepimmo 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 Blackstone Bepimmo. 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 que le 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.

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 Blackstone Bepimmo 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.

AVIS SPÉCIAL AUX INVESTISSEURS POTENTIELS EN FRANCE

Cette communication est fournie par FundRock France AM S.A.S., ayant son siège social au 63 avenue des Champs Élysées, 75008 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 888 655 826 et dûment autorisée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs sous le numéro GP - 21 000009.

Veuillez vous référer aux Statuts et au document d'informations clés (DIC) avant de prendre toute décision d'investissement. Les Statuts et le DIC sont disponibles en français et en anglais, sur bepimmo.com. Les Statuts en anglais sont disponibles pour les investisseurs potentiels en France qui comprennent la langue anglaise et donnent leur accord pour recevoir les documents de Blackstone Bepimmo (y compris, mais sans s'y limiter, les Statuts) en anglais. Un résumé des droits des

investisseurs en français, y compris des informations sur l'accès aux mécanismes de recours collectifs au niveau national et de l'Union européenne, peut être obtenu sur bepimmo.com

Les investisseurs potentiels sont invités à se référer aux Statuts de Blackstone Bepimmo, notamment les Articles 9.4 (Souscription de Parts) et 15 (Rachat de Parts), résumant les informations sur la manière dont les ordres de souscription, de paiement et de rachat peuvent être effectués et les modalités de rachat le produit est versé. Des informations complémentaires sont disponibles dans les Statuts qui sont accessibles sur 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 qui elle a été envoyée et est strictement confidentielle. Cette communication et les informations qu'elle contient sont des informations confidentielles et exclusives et sont à l'usage exclusif du ou des destinataires initialement cité(s).

En accédant à ce document, vous reconnaissez et acceptez que vous n'acquies aucune licence ou autre droit sur ces informations, et que vous ne pouvez pas divulguer, transférer, copier, citer ou vous fier, directement ou indirectement, sur cette communication ou les informations qu'elle contient. Le contenu de ce document ne doit pas être interprété comme un conseil juridique, fiscal ou d'investissement. Il est fourni à titre informatif 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'effectuer tout investissement ou transaction.

FundRock France AM S.A.S. ne peut être tenu responsable que sur la base de toute déclaration contenue dans ce document qui est trompeuse, inexacte ou incompatible avec les parties pertinentes des Statuts pour Blackstone Bepimmo.

Blackstone Bepimmo est domicilié en France. La diffusion des communications à caractère promotionnel concernant Blackstone Bepimmo et sa commercialisation est limitée à la France. Ce document est réservé aux clients professionnels au sens de 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 à des fins de discussion avec des clients professionnels et des investisseurs investissant au moins 100 000 euros et n'est pas destiné au grand public. Ni les informations ni les opinions exprimées ne constituent une sollicitation de la part de FundRock France AM S.A.S. pour l'achat ou la vente de tous fonds, titres ou autres instruments financiers.

L'investissement dans Blackstone Bepimmo comporte un risque substantiel. Il n'y a aucune garantie de capital et rien ne garantit que les objectifs d'investissement de Blackstone Bepimmo seront atteints, et les résultats d'investissement peuvent varier considérablement dans le temps. L'investissement dans Blackstone Bepimmo n'est pas destiné à être un programme d'investissement complet pour tout investisseur. Un investisseur potentiel doit comprendre que tout investissement, et tout revenu provenant de tout investissement, peut aussi bien baisser qu'augmenter et que le capital d'un investisseur est à risque et que l'investisseur peut ne pas récupérer le montant investi. Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.

Résiliation des accords de commercialisation. Veuillez noter que Blackstone Bepimmo peut décider de mettre fin aux dispositions prises

pour la commercialisation du Fonds en France en application des lois françaises applicables à la commercialisation (et notamment des dispositions du Code monétaire et financier ou du Règlement général de l'AMF).

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 associés commanditaires si l'investisseur est enregistré sous son nom dans le registre des actionnaires du Fonds.

En outre, la directive (UE) 2020/1828 du 25 novembre 2020 relative aux actions représentatives visant à protéger les intérêts collectifs des consommateurs (transposée en France notamment dans le Code de la consommation français) prévoit un mécanisme de recours collectif qui s'applique en cas d'infractions par les professionnels des dispositions, entre autres, de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

Approuvé pour la distribution en France auprès des investisseurs professionnels ou éligibles non professionnels.

RE202302274R