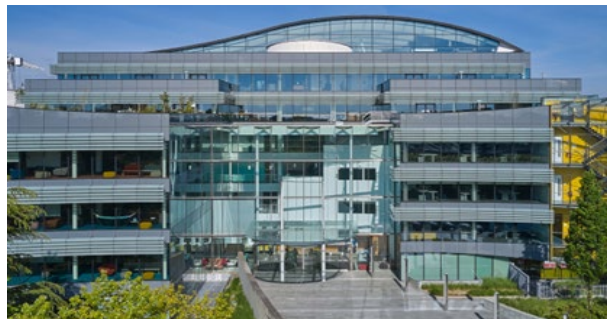
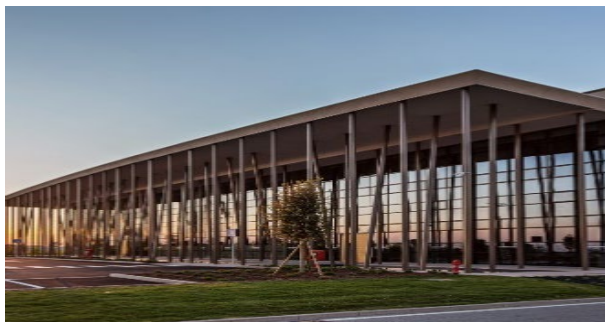


**LETTRE AUX PORTEURS DE PARTS À FIN 2023**

# Blackstone Bepimmo



Ligne du haut : Mileway – Paneuropéen ; Actifs de bureau Adare – Dublin, Irlande

Ligne du milieu : Portefeuille de logistique Evergreen - Paneuropéen ; Portefeuille de logistique Luna - Italie

Ligne du bas : Actif de bureau Infinity – Dublin, Irlande ; Mileway – Paneuropéen

Les exemples ci-dessus illustrent certains des thèmes actuellement ciblés par Blackstone et sont susceptibles de changer.

Cher Investisseur,

Nous avons lancé Blackstone Bepimmo en décembre 2021 pour offrir aux investisseurs particuliers l'accès à un portefeuille immobilier européen de qualité en nous appuyant sur les trois décennies d'expérience en investissement de Blackstone Real Estate à l'échelle mondiale. Nous avons constitué un portefeuille robuste, qui cherche à offrir des flux de trésorerie stables et une croissance sur le long terme. Nous disposons d'un taux d'occupation de 96 %, avec une durée moyenne pondérée des baux de 7 ans et une croissance annuelle des flux de trésorerie de 6 %.<sup>1</sup> Toutefois, le Fonds a été confronté à une période de volatilité exceptionnelle en raison de l'inflation galopante, d'un environnement de taux d'intérêt volatil, d'incertitudes géopolitiques et de vents contraires sur les marchés financiers, qui, conjointement, ont eu un impact sur les performances. Malgré le contexte de marché difficile, la performance de Blackstone Bepimmo (Catégorie INS-A) a dépassé celle de l'immobilier européen coté d'environ 270 points de base depuis leur création avec moins de volatilité.<sup>2</sup>

Dans cet environnement en évolution permanente, nous pensons avoir adopté une approche proactive concernant les valorisations, en augmentant nos taux de capitalisation, ou autrement dit, en abaissant nos multiples de valorisation de 15 % depuis avril 2022.<sup>3</sup> En outre, nous avons augmenté les taux d'actualisation du portefeuille de 10 % au cours de la même période, malgré notre allocation sur des secteurs qui continuent de bénéficier d'une croissance des flux de trésorerie. Dans un contexte de hausse historique des taux d'intérêt, nous avons mis en place des instruments de couverture de taux afin d'atténuer l'impact sur le bilan de Blackstone Bepimmo. Cette couverture a contribué à hauteur de +3,3 % à la performance depuis la création du Fonds.<sup>4</sup>

En réponse aux difficultés rencontrées, Blackstone a lancé plusieurs initiatives pour soutenir la performance de Blackstone Bepimmo, notamment une renonciation à la commission de gestion<sup>5</sup>, le report des dépenses du Fonds supérieures à 50 points de base<sup>6</sup> et la réduction du taux des actions privilégiées de Blackstone de 4 % à 0 % jusqu'au 30 juin 2024.<sup>7</sup> Nous estimons que ces initiatives soutiendront la performance et renforceront la liquidité de Blackstone Bepimmo.

Nous pensons que la sélection des investissements est primordiale et que notre sélection sectorielle et géographique différenciée a positionné le Fonds sur une croissance à moyen et long terme. Blackstone Bepimmo est composé à environ 70 % d'actifs logistiques de premier plan dans les principaux centres de distribution européens. La logistique est le thème d'investissement à plus forte conviction chez Blackstone Real Estate au niveau mondial. La croissance du e-commerce continue de susciter une forte demande d'actifs logistiques, tandis que l'offre nouvelle se réduit et que le taux de vacance reste faible. Depuis la création de Blackstone Bepimmo, les loyers ont augmenté de 24 % sur nos marchés principaux.<sup>8</sup> Le solde du Fonds est investi dans des actifs de bureau « prime » de qualité (29 %), disposant d'un bon profil solide.<sup>9</sup>

Nous commençons à voir apparaître des signes encourageants avec la baisse de l'inflation et des taux d'intérêt à long terme. Une poursuite de cette tendance devrait, à terme, soutenir les valorisations en immobilier. De fait, nous sommes plus positifs quant aux perspectives pour 2024. En outre, les mises en chantier dans les secteurs que nous ciblons restent limitées, ce qui devrait être porteur pour les actifs existants du fait de la baisse d'offre compétitive. Et enfin, les loyers de marché sont supérieurs de 12% aux loyers en vigueur au sein du portefeuille de Blackstone Bepimmo, ce qui offre un potentiel notable de croissance intrinsèque.<sup>10</sup>

Notre équipe reste fermement engagée auprès de Blackstone Bepimmo, comme en témoignent les initiatives prises par Blackstone pour soutenir les performances du Fonds. Nous vous remercions pour votre soutien continu et vous sommes reconnaissants de la confiance que vous nous avez accordée.

**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 EMEA & APAC

Votre capital est à risque ; vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement. **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.** La croissance des flux de trésorerie ne garantit pas une performance positive. Rien ne garantit que Blackstone Bepimmo atteigne ses objectifs ou ne subisse des pertes substantielles, ou que les tendances décrites dans le présent document se poursuivent ou ne s'inversent pas. Les chiffres figurant dans ce document représentent des résultats préliminaires non audités, et feront l'objet d'une revue et d'un ajustement complémentaires. 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 constitue 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 largement reconnu. Les fluctuations de change peuvent avoir des conséquences défavorables sur la valeur, le prix, les revenus ou les coûts du produit, et peuvent augmenter ou diminuer en fonction des variations des taux de change. Les initiatives ESG peuvent ne pas s'appliquer à tout ou partie des investissements du Fonds et aucune d'elles ne contraint la gestion des actifs du Fonds. Rien ne garantit que ces initiatives ESG se poursuivent ou aboutissent. Pour plus d'informations, veuillez consulter les Statuts de Blackstone Bepimmo. La diversification ne garantit pas un profit ni une protection contre les pertes. Rien ne garantit que les opinions exprimées dans ce document se concrétisent.

Remarque : Veuillez vous référer aux notes explicatives de la page 4, pour plus de détails sur les sources et informations importantes.

## Chiffres clés de Blackstone Bepimmo

2,3  
Mds €

VAB

96 %

Taux d'occupation

6 %

croissance annuelle des flux de trésorerie<sup>1</sup>

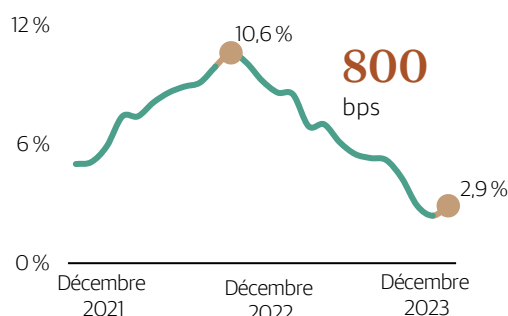
12 %

potentiel de croissance intrinsèque des loyers<sup>10</sup>

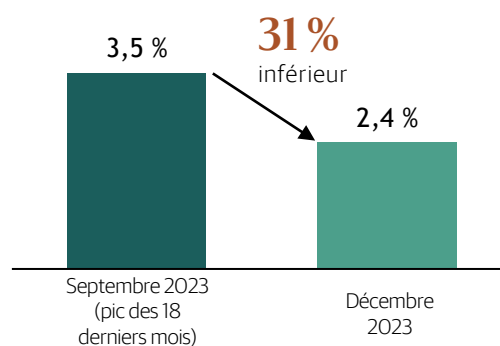
# Des raisons d'être optimiste en 2024

- ✓ **Baisse de l'inflation et baisse des taux d'intérêt**  
Baisse de l'IPC en zone euro d'environ 800 bps<sup>11</sup> et taux d'intérêt inférieurs de 31 % à leur pic des 18 derniers mois<sup>12</sup>
- ✓ **Offre nouvelle en baisse**  
Baisse de 65 % de l'offre nouvelle en logistique au Royaume-Uni<sup>13</sup>
- ✓ **Croissance à long terme de la demande**  
Fondamentaux de l'offre et de la demande favorables dans nos secteurs clés
- ✓ **Liquidité du Fonds renforcée**  
Deux actifs à croissance plus faible ont été vendus

Inflation de la zone euro<sup>11</sup>



Taux d'intérêt à 5 ans en EUR<sup>12</sup>



## La concentration dans nos secteurs clés génère une croissance des flux de trésorerie de 6 % sur 1 an glissant au T3 2023<sup>1</sup>

### Logistique (69 % de la VAB)<sup>14</sup>

**96 %**

occupation en logistique au sein de Blackstone Bepimmo

**6,5 %**

croissance du RNE à périmètre constant de portefeuille de logistique de Blackstone Bepimmo<sup>1</sup>

**24 %**

de croissance des loyers logistiques sur les marchés de Blackstone Bepimmo depuis sa création<sup>8</sup>

### Bureau « prime » (29 % de la VAB)<sup>14</sup>

**97 %**

occupation de bureau « prime » au sein de Blackstone Bepimmo

**8 ans**

durée moyenne pondérée des baux

**4 %**

de croissance des loyers sur 1 an glissant sur les marchés de bureaux de premier plan en Europe<sup>15</sup>

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.** La croissance des flux de trésorerie ne garantit pas une performance positive. Rien ne garantit que Blackstone Bepimmo atteigne ses objectifs ou ne subisse des pertes substantielles, ou que les tendances décrites dans le présent document se poursuivent ou ne s'inversent pas. Les chiffres figurant dans ce document représentent des résultats préliminaires non audités, et feront l'objet d'une revue et d'un ajustement complémentaires. Les revenus immobiliers peuvent ne pas être corrélés à l'inflation, ou ne pas continuer à suivre le rythme de l'inflation. Les exemples ci-dessus illustrent certains des thèmes actuellement ciblés par Blackstone et sont susceptibles de changer. La diversification ne garantit pas un profit ni une protection contre les pertes.

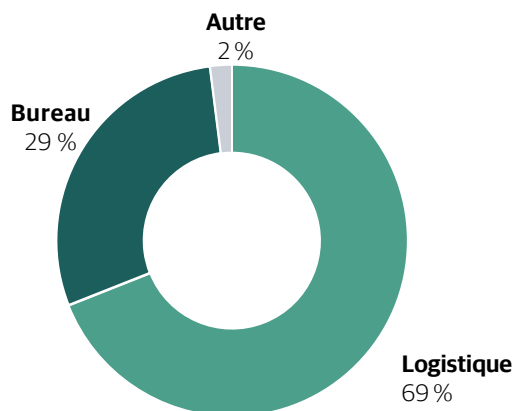
Remarque : Représente l'opinion de Blackstone Bepimmo sur l'environnement actuel du marché uniquement à la date de publication de ce document, qui est susceptible d'être modifiée. Voir la section « Information importante », notamment le point « Tendances ». Veuillez vous référer aux notes explicatives de la page 4, pour plus de détails sur les sources et informations importantes.

# Aperçu du portefeuille immobilier

## Répartition sectorielle<sup>16</sup>

**69 %**

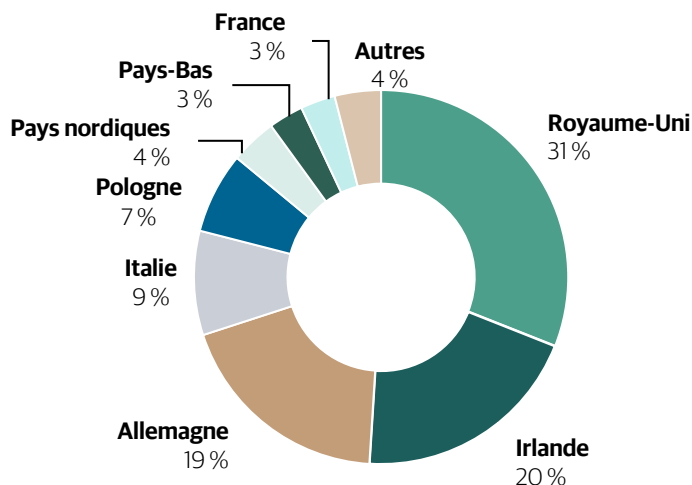
dans la logistique



## Répartition géographique<sup>16</sup>

**95 %**

investis dans les plus grandes économies européennes<sup>17</sup>



## Synthèse des performances

Performance nette totale de Blackstone Bepimmo (Date de création - 31 décembre 2023)

Catégorie de parts (Date de lancement)	2022	2023	Depuis le lancement (annualisée)
Catégorie INS-A (1 <sup>er</sup> décembre 2021)	3,7 %	-16,4 %	-6,6 %
Catégorie A-A (1 <sup>er</sup> juillet 2022)	-	-16,4 %	-13,0 %
Catégorie A-D (1 <sup>er</sup> août 2022)	-	-16,1 %	-13,8 %

Votre capital est à risque et vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La croissance des flux de trésorerie ne garantit pas une performance positive. Rien ne garantit que Blackstone Bepimmo atteigne ses objectifs ou ne subisse des pertes substantielles, ou que les tendances décrites dans le présent document se poursuivent ou ne s'inversent pas. Les chiffres figurant dans ce document représentent des résultats préliminaires non audités, et feront l'objet d'une revue et d'un ajustement complémentaires. Les revenus immobiliers peuvent ne pas être corrélés à l'inflation, ou ne pas continuer à suivre le rythme de l'inflation. Les exemples ci-dessus illustrent certains des thèmes actuellement ciblés par Blackstone et sont susceptibles de changer. La diversification ne garantit pas un profit ni une protection contre les pertes.

Remarque : Veuillez vous référer aux notes explicatives de la page 4, pour plus de détails sur les sources et informations importantes.

## Notes explicatives

Remarque : au 31 décembre 2023, sauf indication contraire. Représente l'opinion de Blackstone sur l'environnement actuel du marché uniquement à la date de publication de ce 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 »). Pour plus d'informations, veuillez consulter les Statuts de Blackstone Bepimmo. Bien que Blackstone estime que les facteurs ESG peuvent améliorer la valeur à long terme, Blackstone ne mène pas une stratégie d'investissement fondée sur les facteurs ESG ou ne limite pas ses investissements à ceux qui répondent à des critères ESG spécifiques. Ces considérations ne remettent pas en cause les objectifs de Blackstone de chercher à maximiser les performances ajustées au risque. Ces initiatives ESG peuvent ne pas s'appliquer aux investissements du Fonds et aucune d'elles ne contraint la gestion des actifs du Fonds. Rien ne garantit que ces initiatives ESG se poursuivent ou aboutissent. Voir la section « Information importante », notamment les points « Sources, informations de tiers et données propriétaires de Blackstone » et « Tendances ».

1. Représente la croissance du RNE à périmètre constant en glissement annuel au T3 2023 par rapport au T3 2022.
2. Performance nette de la Catégorie INS-A de Blackstone Bepimmo. Immobilier européen coté représenté 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 de l'immobilier européen coté. Ces données se réfèrent à 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.
3. Représente le taux de capitalisation de Blackstone Bepimmo pondéré par la VAB du Fonds.
4. Reflète principalement l'évaluation au prix du marché de toutes les couvertures de taux d'intérêt.
5. En vigueur à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et prolongé jusqu'au 30 juin 2024.
6. En vigueur à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et prolongé jusqu'au 30 juin 2024. Le Gestionnaire Délégué peut, à sa seule discrétion, appliquer un plafond discrétionnaire sur certains Frais du Fonds et Frais de Constitution et de Commercialisation supportés par le Fonds au cours d'un mois donné pour une période définie telle que déterminée par le Gestionnaire Délégué à sa seule discrétion et reporter le paiement et/ou le remboursement des dépenses dépassant ce plafond sur des périodes ultérieures. Si un tel plafond est appliqué, le Gestionnaire délégué pourra supprimer ce plafond à tout moment et à sa seule discrétion (y compris avant l'expiration). À l'expiration, le Fonds supportera les Frais non payés ou non remboursés et/ou tout autre montant non remboursé de Frais de Constitution et de Commercialisation différés en vertu de cet accord, par tranches égales sur les soixante (60) mois suivant la date à laquelle ce plafond a expiré ou a été supprimé. À la date du présent document, le Gestionnaire Délégué a choisi volontairement d'appliquer un plafond de 0,5 % (annualisé) de la Valeur Liquidative du Fonds sur les Frais du Fonds et les Frais de Constitution et de Commercialisation. Ce plafond discrétionnaire sur les frais est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023 et s'appliquera jusqu'au 30 juin 2024, et peut être supprimé ou prolongé à tout moment par le Gestionnaire Délégué et à sa seule discrétion, y compris avant le 30 juin 2024.
7. En vigueur sept mois à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2023. Blackstone a injecté 500 millions d'euros pour soutenir l'activité d'investissement pendant la phase de constitution, le solde s'élevant à 453 millions d'euros au 31 décembre 2023. Blackstone a droit à un dividende fixe de 4 % (cumulé mensuellement), qui est désormais réduit à 0 % jusqu'au 30 juin 2024. En tout état de cause, cela ne limite pas la capacité du Fonds à effectuer des distributions.
8. CBRE, au 30 septembre 2023. La hausse des loyers de marché est basée 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>). Représente le taux de croissance entre le T4 2021 et le T3 2023.
9. Les actifs de bureau de Blackstone Bepimmo ayant obtenu des certifications comprennent notamment Adare (LEED Platinum), Gurston Office (BREEAM Very Good), et Infinity (LEED Gold).
10. Données propriétaires de Blackstone. Correspond à l'estimation du potentiel de croissance des loyers, entre les loyers du portefeuille du Fonds 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. Toute anticipation d'une augmentation potentielle des loyers en place repose sur différentes hypothèses susceptibles de changer et ne constitue pas une prévision. Ce potentiel de croissance est hypothétique, fourni à titre d'information uniquement, et ne représente pas la performance future réelle ou estimée du Fonds.
11. Eurostat, au 31 décembre 2023.
12. Bloomberg, au 31 décembre 2023.
13. CBRE et CoStar, au 30 septembre 2023. Comprend les ensembles de bureaux industriels et les grandes surfaces. Se réfère aux nouvelles livraisons en pourcentage du stock total.
14. Répartition sectorielle en fonction de la VAB du Fonds, à l'exclusion des investissements en dette.
15. CBRE, au 30 septembre 2023. Représente le taux de croissance sur un an entre le T3 2022 et le T3 2023. Sur la base des loyers « prime » sur les sous-marchés principaux d'Amsterdam, de Berlin, de Dublin, de Milan, de Munich, de Paris, de Londres et de Stockholm. Loyers « prime » pondérés en fonction du stock total.
16. Répartition sectorielle et géographique de la VAB du Fonds, hors investissements en dette. La catégorie « Autres » du diagramme relatif à la répartition sectorielle comprend « The Arch Company », des logements résidentiels, des commerces de luxe ainsi que d'autres actifs. La catégorie « Autres » du diagramme relatif à la région de concentration 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 totaux peuvent ne pas être exacts en raison des arrondis.
17. IHS Markit, au 31 décembre 2022. Produit intérieur brut (PIB) réel et estimé en dollars en 2022. Les principales économies européennes se réfèrent aux pays européens dont le PIB est supérieur à 500 milliards de dollars.

# 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 de Blackstone Bepimmo pour de plus amples informations.

<b>Actifs</b>	Tout ce qui a une valeur commerciale ou une valeur d'échange, et qui appartient à une entreprise
<b>Blackstone Bepimmo</b>	Blackstone European Property Income Fonds S.L.P., 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>Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM)</b>	Une méthode d'évaluation, de notation et de certification de la durabilité des bâtiments tout au long des phases de conception, de spécification, de construction et d'exploitation
<b>Commissions de distribution et de service</b>	Montants versés à l'intermédiaire financier qui conseille ou vend des parts de Blackstone Bepimmo à un investisseur
<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>Core+</b>	Une stratégie d'investissement immobilier caractérisée par un actif immobilier stabilisé avec un horizon d'investissement long, un levier modéré et une appréciation potentielle du capital grâce à une gestion d'actifs ciblée
<b>Dettes immobilières</b>	Titres d'investissement à revenu fixe ou prêts généralement garantis par des actifs immobiliers ou y étant associés d'une quelconque autre manière
<b>Diversification</b>	Pratique consistant à investir dans un éventail de placements variés. Un portefeuille diversifié peut être une technique de gestion des risques qui associe différents actifs et investissements afin de compenser les pertes, réduisant ainsi potentiellement l'impact sur l'ensemble du portefeuille. La diversification n'assure pas un bénéfice ou ne protège pas contre une perte sur un marché en baisse
<b>Durée moyenne pondérée des baux</b>	La durée moyenne pondérée des baux. Correspond à la durée totale de tous les baux dans un portefeuille divisée par le nombre de baux
<b>Fonds</b>	Se réfère à la stratégie dans sa globalité, incluant Blackstone European Property Income Fund SICAV, Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP et ses entités parallèles, dont Blackstone Bepimmo
<b>Glissement annuel</b>	Utilisé pour faire des comparaisons entre une période et une autre, avec un décalage d'une année
<b>Indice des prix à la consommation (« IPC »)</b>	Mesure l'évolution globale des prix à la consommation sur la base d'un panier représentatif de biens et de services au fil du temps
<b>Inflation</b>	Augmentation générale des prix et baisse du pouvoir d'achat de la devise
<b>Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)</b>	Système d'évaluation des bâtiments écologiques reconnu au niveau international ; veuillez consulter le <a href="#">site Internet du LEED</a> pour de plus amples détails
<b>Loyer « prime »</b>	Représente le premier niveau de loyer sur le marché libre attendu pour une unité de taille standard proportionnellement à la demande dans chaque localisation, de la plus haute qualité et respectant les spécifications les plus élevées, dans le meilleur emplacement d'un marché à la date de l'enquête

## Glossaire (suite)

<b>Performance nette totale</b>	L'ensemble des revenus distribués auxquels s'ajoute la variation de la Valeur Liquidative de Blackstone Bepimmo sur une Période de Référence, net des commissions et frais applicables.
<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 (1 <sup>er</sup> décembre 2021)
<b>Performance nette totale sur l'année en cours</b>	Performance nette totale de Blackstone Bepimmo sur l'année en cours
<b>Potentiel de croissance intrinsèque des loyers</b>	Estimation du potentiel de croissance intrinsèque des loyers, correspondant à la différence entre les loyers du portefeuille du Fonds 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 rachète tout ou partie de ses parts
<b>Rendement du dividende</b>	Représente les dividendes distribués par rapport à la Valeur Liquidative moyenne des douze derniers mois. Le calcul est conforme à la définition du « rendement des dividendes distribués » proposée par les associations NCREIF (National Council of Real Estate Investment Fiduciaries), INREV (European Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) et ANREV (Asian Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles)
<b>Répartition géographique</b>	Reflète la répartition géographique en pourcentage de la valeur des actifs brute, y compris l'investissement dans le fonds immobilier européen ouvert Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels sur une base de transparence et 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 de l'actif brut, y compris les investissements sous-jacents dans le fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels, hors investissements en dette. « Autres » comprend The Arch Company, des logements 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 totaux peuvent ne pas être exacts en raison des arrondis
<b>Résultat net d'exploitation (RNE)</b>	Les produits d'exploitation moins les charges d'exploitation. Mesure de la croissance du flux de trésorerie
<b>Taux d'intérêt</b>	Montant qu'un prêteur facture à un emprunteur et qui représente un pourcentage du principal
<b>Taux d'occupation</b>	Représente la surface locative occupée divisée par la surface locative totale, comprend les garanties locatives sauf indication contraire, ainsi que les propriétés détenues par le biais du fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels
<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 résultat net d'exploitation (RNE) 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

---

## Glossaire (suite)

---

<b>Valeur des actifs brute (VAB)</b>	Mesurée comme la valeur (i) des investissements immobiliers du Fonds, ainsi que (ii) des investissements en dette immobilière. Les « investissements immobiliers » sont composés des investissements immobiliers majoritaires du Fonds, de la part du Fonds dans les investissements immobiliers détenus par le fonds ouvert European Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels et des participations dans des investissements minoritaires
<b>Valeur Liquidative</b>	Représente la valeur de l'actif du Fonds, diminuée du passif du Fonds, ainsi que les frais attribuables à certaines catégories de parts, telles que les commissions de service, dans tous les cas comme décrite dans les Statuts et déterminée conformément à la Politique d'évaluation
<b>Taux d'occupation</b>	Représente la surface locative occupée divisée par la surface locative totale, comprend les garanties locatives sauf indication contraire, ainsi que les propriétés détenues par le biais du fonds ouvert européen Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels

---



## 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



**En vertu du règlement relatif aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance (PRIIP), nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.** Il n'y a pas de période de détention recommandée pour ce fonds. Le risque réel peut varier de manière significative. Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre facilement vos parts ou vous pourriez potentiellement être amené(e) à vendre à un prix qui impacterait significativement le montant récupéré. L'indicateur synthétique de risque permet d'évaluer le niveau de risque du Fonds par rapport aux autres produits. Il montre dans quelle mesure il est probable que le Fonds perde de sa valeur en raison des fluctuations des marchés ou parce que nous ne sommes pas en mesure de vous payer.

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur les risques auxquels s'expose tout investisseur investissant dans Blackstone Bepimmo. Les investisseurs potentiels doivent 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.

Les références au « Fonds » sont des références à Blackstone European Property Income Fund SICAV, Blackstone European Property Income Fund (Master) FCP et leurs entités parallèles, telles que Blackstone Bepimmo. Les termes commençant par une majuscule utilisés mais non définis ont la signification qui leur est donnée dans les Statuts.

Veuillez 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 risque important de perte en capital et ne doit être réalisé que si l'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 performances futures.**

**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. Les parts 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. De plus, le total des rachats au sein du Fonds se limite généralement à 2 % de la valeur liquidative totale par mois et à 5 % par trimestre civil. Par conséquent, Blackstone Bepimmo peut ne pas toujours disposer de liquidités suffisantes pour satisfaire immédiatement les demandes de rachat. En conséquence, votre capacité à solliciter le rachat de vos parts par Blackstone Bepimmo peut être limitée et il est possible que vous ne puissiez pas liquider votre investissement.

**Allocations cibles.** Rien ne garantit que le Fonds atteigne ses objectifs ou ne subisse des pertes substantielles. Les stratégies et les objectifs d'allocation dépendent de divers facteurs, notamment 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 de conseil en investissement de Blackstone et de ses sociétés affiliées, et les divers intérêts des investisseurs de Blackstone Bepimmo.

**Dépendance vis-à-vis des Principaux Gestionnaires.** Le succès du Fonds dépend en grande partie des compétences et du savoir-faire 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).

**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

## Principaux facteurs de risque (suite)

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 de marché d'un investissement immobilier détenu par le Fonds ne diminue pas ultérieurement ou que le Fonds recouvre la pleine valeur d'un investissement qu'il doit céder pour des raisons de liquidité. La détérioration des fondamentaux immobiliers peut généralement affecter la performance du Fonds. En outre, le Fonds peut être soumis à des risques plus spécifiques liés, entre autres, aux secteurs de l'immobilier résidentiel, commercial ou industriel.

**Risque de change.** Blackstone Bepimmo est libellé en euro (EUR). Les actionnaires détenant des parts dans une devise autre que l'euro reconnaissent qu'ils sont exposés aux fluctuations du taux de change de l'euro et/ou 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 Blackstone Bepimmo. Les risques en matière de durabilité sont évalués à travers les décisions d'investissement relatives à Blackstone Bepimmo.

**Risque lié aux événements de marché récents.** Certains événements locaux, régionaux ou mondiaux tels qu'un conflit armé (par ex. Russie/Ukraine), un acte terroriste, une question de santé publique comme une pandémie ou une épidémie (par ex. COVID-19), une récession ou d'autres facteurs et événements macroéconomiques, politiques et mondiaux sont susceptibles d'entraîner un ralentissement économique important ou une récession aux États-Unis et dans les économies mondiales, et d'avoir un impact significatif sur le Fonds et ses investissements. Après un tel ralentissement, la reprise est incertaine et peut prendre du temps ou se traduire par une forte volatilité, et un grand nombre des risques décrits et associés à un investissement dans le Fonds sont susceptibles d'être amplifiés.

**Un marché hautement concurrentiel pour les opportunités d'investissement.** L'identification et la réalisation d'investissements attrayants sont des activités particulièrement exposées à la concurrence et qui comportent un degré d'incertitude élevé. Rien ne garantit que le Fonds soit en mesure d'identifier, de réaliser et de liquider des investissements qui satisfont ses objectifs ou concrétisent leur valeur, ou que le Fonds soit en mesure d'investir pleinement son capital disponible. Rien ne garantit non plus que les opportunités d'investissement soient attribuées au Fonds et/ou que les activités des autres fonds de Blackstone n'affectent pas les intérêts de ce Fonds.

**Utilisation de l'effet de levier.** Le Fonds peut emprunter des capitaux. Si la performance de ces investissements dépassent les coûts d'emprunt, les performances pour les investisseurs seront améliorées. Toutefois, si les performances ne dépassent pas les coûts d'emprunt, la performance du Fonds sera réduite. Cela inclut la possibilité pour le Fonds de subir des pertes plus importantes qu'en temps normal. L'effet de levier a pour effet d'amplifier les pertes. L'utilisation de l'effet de levier expose également le Fonds au risque d'une augmentation des taux d'intérêt.

## Informations importantes

Le présent document ne 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 2024, sauf indication contraire, et pourraient changer de manière significative dans le futur.

**Déclarations prospectives.** Certaines déclarations prospectives, dont les projections et estimations financières et les déclarations portant sur les performances futures, sont par nature incertaines et certains facteurs importants sont susceptibles de modifier considérablement les 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 une quelconque 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 régions ou certains secteurs dans lesquels le Fonds est fortement investi peuvent être davantage exposés aux pressions économiques que d'autres.

**ESG.** Les initiatives ESG décrites dans les Documents concernant le portefeuille, les sociétés en portefeuille et les investissements de Blackstone (ensemble, les « sociétés en portefeuille ») ont un caractère aspirationnel et ne constituent en aucun cas une garantie ou un engagement quant à la réalisation de l'ensemble ou de certaines de ces initiatives. Les déclarations concernant les initiatives ou les pratiques ESG liées aux sociétés en portefeuille ne s'appliquent pas dans tous les cas et dépendent de facteurs comprenant, notamment, la pertinence de telle initiative ESG ou le statut de sa mise en œuvre pour ou au sein de la société en portefeuille ; la nature et/ou l'étendue de l'investissement, de la propriété, du contrôle ou de l'influence exercés par Blackstone sur la société en portefeuille, ainsi que d'autres facteurs déterminés par les équipes d'investissement, les groupes de sociétés, les équipes de gestion d'actifs, les équipes en charge de la gestion opérationnelle des portefeuilles, les sociétés, les investissements et/ou les types d'activités selon le cas. En particulier, les initiatives ou pratiques ESG décrites dans les Documents sont moins applicables ou ne sont pas du tout mises en œuvre dans le cadre des activités d'investissement sur les marchés publics de Blackstone, notamment Credit, Hedge Fund Solutions (BAAM) et Harvest. En outre, Blackstone ne mènera pas d'initiatives ESG pour chaque société en portefeuille. Lorsque Blackstone mène des initiatives ESG pour les sociétés en portefeuille, rien ne garantit que Blackstone parvienne à accroître la valeur à long terme pour les actionnaires et réalise des performances financières. Rien ne garantit que les initiatives ESG décrites dans les Documents continueront d'exister à l'avenir, qu'elles seront menées à bien comme prévu ou qu'elles seront tout simplement réalisées, ou qu'elles s'appliqueront ou seront mises en œuvre uniformément dans l'ensemble des divisions opérationnelles de Blackstone ou dans l'ensemble des sociétés en portefeuille d'une division opérationnelle particulière de Blackstone. Blackstone est susceptible de sélectionner ou de rejeter des sociétés en portefeuille ou des investissements en fonction des risques d'investissement liés à l'ESG, conformément aux objectifs de Blackstone visant à maximiser les rendements ajustés au risque, et cela peut entraîner une performance différente des fonds et/ou des sociétés en portefeuille de Blackstone par rapport aux fonds et/ou aux sociétés en portefeuille d'autres sponsors qui ne prennent pas du tout en compte les risques d'investissement liés à l'ESG ou qui évaluent les facteurs ESG

## Informations importantes (suite)

d'une manière différente. Les exemples d'investissement sélectionnés, les études de cas et/ou les résumés de transactions présentés ou mentionnés dans les présents Documents le sont uniquement à titre d'illustration et ne doivent pas être considérés comme représentatifs de la réussite actuelle ou future des initiatives ESG mises en œuvre par Blackstone ou ses sociétés en portefeuille ou d'un type spécifique d'initiatives ESG en général. Rien ne garantit que les objectifs d'investissement de Blackstone pour un quelconque fonds soient atteints ou que ses programmes d'investissement soient couronnés de succès. Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs. Bien que Blackstone estime que les facteurs ESG peuvent améliorer la valeur à long terme, Blackstone ne mène pas une stratégie d'investissement fondée sur les facteurs ESG ou ne limite pas ses investissements à ceux qui répondent à des critères ou à des normes ESG spécifiques, sauf en ce qui concerne les produits ou les stratégies qui sont explicitement désignés comme tels dans leurs documents d'offre ou autres documents constitutifs applicables. De telles considérations ne remettent pas en question les objectifs de Blackstone visant à maximiser les performances ajustées au risque. Certaines, ou l'intégralité, des initiatives ESG décrites aux présentes sont susceptibles de ne pas s'appliquer aux investissements du Fonds et aucune ne revêt un caractère contraignant pour la gestion des actifs du Fonds. Blackstone Bepimmo ne promeut pas de caractéristiques environnementales ou sociales et n'a pas pour objectif l'investissement durable. Une décision d'investir doit prendre en compte les objectifs et caractéristiques de Blackstone Bepimmo tels qu'exposés en détail dans les Statuts, accessibles sur [Bepimmo.com](https://www.bepimmo.com). De plus amples informations sont disponibles sur [blackstone.com/european-overview](https://www.blackstone.com/european-overview).

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

**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. Ils ont été sélectionnés pour illustrer les gestionnaires et/ou les sociétés en 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 choisis sont les exemples les plus pertinents de la thèse, du thème ou de la tendance évoqués sur la ou les pages concernées. Tous les droits sur les marques commerciales et/ou logos présentés dans ce document appartiennent à leurs propriétaires respectifs. Leur utilisation par Blackstone n'implique aucune affiliation ou approbation des propriétaires de ces logos.

**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 concernant l'environnement de marché actuel, lequel est susceptible de changer. Certaines informations figurant dans ce 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 travaux de recherche 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 figurant dans ce document sont des données propriétaires de Blackstone. Certaines informations figurant dans ce document ont été obtenues auprès de sources extérieures à Blackstone qui, dans certains cas, n'ont pas été mises à jour à la date de publication de ce document. 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 des connaissances et des données propriétaires de Blackstone. Les sociétés en portefeuille sont susceptibles de fournir à Blackstone des données de marché propriétaires, notamment sur la situation du marché local en matière d'offre et de demande, les loyers et charges d'exploitation actuels sur le marché, les dépenses d'investissement et la valorisation de divers actifs. Ces données de marché propriétaires sont utilisées par Blackstone pour évaluer les tendances du marché et pour 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 des personnes physiques investissant directement dans Blackstone Bepimmo et pour leur propre compte (et non en tant que mandataire, agent ou fiduciaire pour un tiers) sont vivement invités à consulter leurs conseillers fiscaux sur leur capacité ainsi que sur la capacité de chacune de leurs entités en amont à bénéficier d'une exonération de ladite taxe. 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

## Informations importantes (suite)

partager des informations avec Blackstone Bepimmo aux fins des exigences relatives à l'article 990 D du Code des impôts, si cela se révèle pertinent. Pour plus d'informations, veuillez consulter les Statuts 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, ne prédisent ou ne garantissent pas les événements ou résultats futurs, et ne sont pas nécessairement indicatifs de ceux-ci. Veuillez vous référer au Document d'Informations Clés (DIC) du Fonds avant de prendre une quelconque décision d'investissement. Le DIC est disponible en français et en anglais sur [Bepimmo.com](https://www.bepimmo.com).

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

Le présent document est établi par FundPartner France AM S.A.S., société dont le siège social est situé au 63 avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 888 655 826 et dûment agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que gestionnaire de fonds d'investissement alternatif sous le numéro GP - 21 000009.

Veuillez vous référer aux Statuts et au Document d'informations clés (DIC) du Fonds avant de prendre une quelconque décision d'investissement. Les Statuts et le DIC sont disponibles en français et en anglais sur [Bepimmo.com](https://www.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 de Blackstone Bepimmo (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](https://www.bepimmo.com).

Les investisseurs potentiels sont invités à se référer aux Statuts de Blackstone Bepimmo, et notamment aux Articles 9.4 (Souscription de parts) et 15 (Rachat de parts) qui récapitulent les informations concernant la manière dont les ordres de souscription, de paiement et de rachat peuvent être effectués et dont le produit du rachat est versé. Les Statuts peuvent être consultés sur [Bepimmo.com](https://www.bepimmo.com).

Les investisseurs potentiels doivent examiner les Statuts dans leur intégralité ainsi que le DIC et consulter leurs conseillers juridiques, fiscaux et financiers avant de prendre la décision d'investir. Ce document est destiné uniquement à la personne à laquelle il a été envoyé et est strictement confidentiel. Ce document et les informations qui y figurent sont de nature confidentielle et exclusive et sont destinés à l'usage exclusif du ou des destinataire(s) 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 appuyer, directement ou indirectement, sur ce document ou sur les informations qui y figurent. Le contenu de ce document ne doit pas être interprété comme constituant un conseil juridique, fiscal ou d'investissement. Le contenu de ce document est fourni à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'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 FundPartner AM S.A.S. 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 de Blackstone Bepimmo.

Blackstone Bepimmo est domicilié en France. **La distribution de documents commerciaux relatifs à Blackstone Bepimmo 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 de la part de FundPartner AM S.A.S. quant à l'achat ou à la vente de fonds, titres ou autres instruments financiers.

L'investissement dans Blackstone Bepimmo comporte un risque substantiel. Il n'existe aucune garantie du capital, rien ne garantit que les objectifs d'investissement de Blackstone Bepimmo soient atteints, et les résultats d'investissement peuvent varier considérablement dans le temps. L'investissement dans Blackstone Bepimmo n'est pas destiné à constituer un programme d'investissement complet pour tout investisseur. **Un investisseur potentiel doit avoir conscience que tout investissement, et tout revenu provenant d'un investissement, peut varier à la baisse comme à la hausse, que son capital est exposé à des risques et qu'il est susceptible de ne pas récupérer le montant investi. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

**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 conformément aux lois françaises applicables à la commercialisation (et notamment aux dispositions du Code monétaire et financier français 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 bénéficiaires, mais aussi les droits à une information équitable et à l'égalité de traitement, ainsi que le droit de réclamation et le droit de participer aux assemblées générales 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 visant à protéger les intérêts collectifs des consommateurs (transposée en France notamment dans le Code de la consommation) prévoit un mécanisme de recours collectif qui s'applique en cas d'infractions des traders aux 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 des investisseurs non professionnels éligibles.

RE202403052R