

Document d'informations clés

Blackstone European Property Income Fund S.L.P., Classe INS_A-EUR

Objet

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

FundRock France AM S.A.S (l'« **AIFM** ») est tenu de préparer et publier le présent document en vertu du Règlement (UE) 1286/2014 du Parlement européen et du Conseil sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance (le « **Règlement** »). L'AIFM est tenu de suivre la méthode prescrite dans le Règlement, pour la préparation du document, mais également pour la détermination de l'indicateur de risque sommaire et le calcul des rendements selon les différents scénarios de performances. L'AIFM estime que la méthode prescrite dans le Règlement pour la préparation du présent document et, en particulier pour la préparation des scénarios de performances, est principalement prévue pour les produits d'investissement packagés de détail plutôt que pour des parts de ce type de fonds, et l'AIFM estime que, pour ce produit en particulier, les résultats obtenus par cette méthodologie pourraient différer considérablement de ceux du fonds.

Produit

Blackstone European Property Income Fund S.L.P., Classe INS_A-EUR (« **Blackstone Bepimmo** »)

Initiateur du Produit

FundRock France AM S.A.S

+33 1 55 27 27 80

<http://www.fundrockfranceam.com>

Code ISIN : FRO014004AWO

Autorité compétente : Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** »)

Dernière mise à jour le : 1^{er} août 2022

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce Produit ?

Type

Parts de Blackstone Bepimmo, un fonds professionnel spécialisé établi sous la forme d'une société de libre partenariat (SLP).

La Classe INS_A est une « Sous-Catégorie Capitalisation ». Un investisseur ayant souscrit des parts d'une Sous-Catégorie Capitalisation ne recevra pas de distributions en numéraire de la part de Blackstone Bepimmo au titre des parts en question, car celles-ci seront reflétées dans la valeur liquidative de ladite sous-catégorie.

Objectifs

L'objectif d'investissement de Blackstone Bepimmo est de générer des rendements attractifs ajustés en fonction du risque sur un portefeuille diversifié direct et indirect d'investissements immobiliers et liés au secteur immobilier à moyen et long terme. Blackstone Bepimmo entend attribuer environ 90 % de la valeur de l'actif brut de ses investissements principalement dans l'immobilier via des actifs immobiliers européens, fortement stabilisés et générateurs de revenus, soit par le biais de placements directs dans des propriétés soit par le biais de parts de Blackstone Property Partners Europe (Lux) SCSp (« **BPPE Lux** »), la branche luxembourgeoise de Blackstone Property Partners Europe (« **BPPE** »), le fonds immobilier de référence European Core+ de Blackstone destiné aux investisseurs institutionnels. Blackstone Bepimmo peut investir jusqu'à 10 % de la valeur de l'actif brut de ses investissements dans des dettes immobilières publiques et privées, afin de dégager un revenu, de faciliter le déploiement du capital ainsi qu'à titre de source de liquidité potentielle. Ce produit ne comprend pas de protection du capital.

Investisseurs de détail ciblés

La souscription du produit est réservée aux investisseurs mentionnés au paragraphe IV de l'article L. 214-162-1 du Code monétaire et financier. Ce produit est destiné à des investisseurs fortunés (High-Net-Worth), des gestionnaires de fonds de clients privés, des intermédiaires financiers et d'autres investisseurs particuliers, sous réserve de toutes lois ou réglementations applicables dans votre juridiction, capables d'évaluer les avantages et les risques de ce type de placement et/ou ayant été conseillés sur cet investissement par leurs intermédiaires financiers. Le produit ne convient qu'aux investisseurs qui : (i) comprennent qu'il existe un risque de perte de capital et que les investissements sous-jacents de Blackstone Bepimmo peuvent être assortis d'une liquidité limitée ; (ii) possèdent des ressources suffisantes pour pouvoir supporter toutes pertes (pouvant atteindre le montant total investi) susceptible de découler de ces investissements ; (iii) effectuent des placements dans Blackstone Bepimmo dans le cadre d'un programme d'investissement diversifié ; et (iv) sont pleinement conscients des risques impliqués par ce programme d'investissement et sont disposés à les assumer.

Garantie

Non-applicable.

Durée de vie du Produit / Période de détention

Blackstone Bepimmo a été établi pour une durée de 99 ans. Blackstone Bepimmo peut à tout moment être mis en liquidation par une décision collective des associés, sous réserve des exigences de quorum et de majorité définies dans ses statuts.

Il n'y a pas de période de détention recommandée pour ce produit. Néanmoins, afin de pouvoir le comparer avec d'autres fonds, une période de huit ans a été retenue dans ce document.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

Risque le plus faible



Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant 1 an. Le risque réel peut varier de manière significative et il est possible que votre retour sur investissement soit inférieur. Il se peut que vous ne puissiez pas vendre facilement votre produit ou que vous soyez contraint de le vendre à un prix affectant sensiblement votre retour sur investissement.

L'indicateur de risque sommaire permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée. **Attention au risque de change.** Blackstone Bepimmo est libellé en euro (€). Les investisseurs qui détiennent 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 aux coûts de couverture, qui peuvent conduire à des variations dans les montants distribués. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus. Ce placement implique un degré de risque élevé et ne devrait être effectué que par des investisseurs capables d'assumer la perte totale du montant investi. Rien ne saurait garantir la réalisation des objectifs d'investissement ou la performance du fonds. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre une partie ou l'intégralité de votre investissement.

Scénarios de performance⁽¹⁾

Investissement : 10 000 €		1 an	4 ans	8 ans
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 254,31 €	9 197,59 €	8 868,99 €
	Rendement annuel moyen	-7,46 %	-2,07 %	-1,49 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 686,41 €	13 686,58 €	19 312,53 €
	Rendement annuel moyen	6,86 %	8,16 %	8,58 %
Scénario neutre	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 951,02 €	14 421,97 €	20 818,58 €
	Rendement annuel moyen	9,51 %	9,59 %	9,60 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	11 256,35 €	15 243,14 €	22 510,41 €
	Rendement annuel moyen	12,56 %	11,11 %	10,67 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, selon différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement/le produit. Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la fin de cette période de détention. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si FundRock France AMS.A.S n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

L'investisseur peut subir une perte financière (pouvant représenter une partie ou la totalité du montant investi) en cas de défaut du produit. Cette perte potentielle n'est pas couverte par un régime de compensation des investisseurs ou de garantie.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

(1) Basé sur la performance sur 5 ans de : (A) pour la période précédant le lancement en octobre 2021 de Blackstone European Property Income Fund FCP (« BEPIF »), le fonds luxembourgeois investissant en parallèle de Blackstone Bepimmo, les rendements moyens pondérés (sur une base mensuelle) de (i) 90 % dans le fonds immobilier de référence European Core+ basé sur BPPE et ses comptes précédents gérés séparément (*separately managed accounts*, « SMA ») et (ii) 10 % dans des titres de créance européens basés sur l'indice ICE BofA Euro High Yield Index. BPPE et les SMA concernés calculent une VL trimestrielle et, aux fins de la préparation de ce document, les rendements ont été convertis en rendements mensuels, en partant de l'hypothèse selon laquelle la performance était identique au cours de chacun des mois du trimestre, et sans comptabiliser les variations du taux de change au sein de certains SMA non exposés à l'euro dans les premiers temps après leur lancement. Les commissions de gestion et liées aux résultats exigibles par le sponsor du fonds reflètent celles de Blackstone Bepimmo ; (B) d'octobre 2021 à décembre 2021, la performance effective de Blackstone European Property Income Fund SICAV, un fonds nourricier luxembourgeois investissant dans BEPIF et (C) depuis janvier 2022, les rendements effectifs de Blackstone Bepimmo.

Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement : 10 000 €	Scénario si vous sortez du produit après :		
	1 an	4 ans	8 ans
Coûts totaux	762,29 €	4 454,67 €	14 847,19 €
Incidence sur le rendement (RIY) par an	6,51 %	6,51 %	6,51 %

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous montre :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ; et
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an¹

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée ²	0,00 %	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement
	Coûts de sortie	0,00 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	2,89 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit
	Autres coûts récurrents ³	2,48 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	1,14 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons celles-ci sur le produit lorsque les résultats dépassent les seuils définis dans les documents constitutifs
	Commissions d'intéressement	0,00 %	L'incidence des commissions d'intéressement

¹ Les intérêts et autres coûts liés aux emprunts consentis par des parties non affiliées et tout emprunt lié à l'investissement ne sont pas inclus dans les coûts récurrents. L'impact net de l'effet de levier est reflété dans les rendements avant la déduction du total des coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

² Aucun frais de souscription n'est payable à Blackstone Bepimmo lorsque vous achetez des parts de Blackstone Bepimmo, bien que certains intermédiaires financiers puissent facturer directement à leurs clients une commission de vente allant jusqu'à 3%. Veuillez noter que les scénarios de performance présentés dans ce document n'incluent pas, le cas échéant, cette commission de vente.

³ Certains frais de constitution et de commercialisation ont été avancés par le sponsor du fonds durant une période d'un an à compter de la date à laquelle Blackstone Bepimmo (ou tout autre fonds de la structure) a accepté pour la première fois des souscriptions, et seront remboursés proportionnellement à partir d'octobre 2022, tel qu'indiqué plus en détail dans la documentation du fonds. Ces dépenses, ainsi que les frais payés par Blackstone Bepimmo à son AIFM, sont inclus dans les « Autres coûts récurrents ».

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Ce produit n'a pas de période de détention recommandée. La souscription de parts dans Blackstone Bepimmo à long terme ne convient qu'aux personnes disposant de moyens financiers appropriés et n'ayant pas besoin de céder leur investissement dans un court délai à des fins de besoin de liquidité. Nous ne prévoyons pas qu'un marché public puisse être créé à l'avenir, et la vente de vos parts pourrait donc être difficile à réaliser. Les rachats devraient être offerts mensuellement aux investisseurs à la VL par part telle que déterminée au dernier jour calendaire de chaque mois (chacune étant désignée comme la « **Date de rachat** »). La VL des parts détenues pendant moins d'un an sera minorée de 5 %.

Les demandes de rachat doivent être déposées au plus tard à 17h, heure d'Europe centrale, le premier jour ouvré du mois où une Date de rachat a été fixée. Les règlements des rachats de parts devraient généralement s'effectuer dans les 60 jours calendaires à compter de la Date de rachat. Les rachats sont également soumis à des contrôles en cas de demandes de rachat dépassant certains seuils, et à des commissions de rachat. Dans les circonstances prévues dans les statuts de Blackstone Bepimmo, Blackstone Bepimmo peut faire des exceptions au programme de rachat, modifier ou suspendre ce dernier. Les scénarios de performance ne prennent pas en compte l'application des 5 % de réduction décrite ci-dessus.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous avez une quelconque réclamation relative au produit ou à la conduite de la personne ayant conçu le produit, vous pouvez nous l'adresser en nous écrivant :

soit à Bepimmo@Fundrock.com

soit à l'adresse postale suivante :

FundRock France AM S.A.S

63 Avenue des Champs-Élysées 75008 Paris - France

Toute réclamation concernant la conduite de votre agent de distribution doit lui être adressée directement.

Autres informations pertinentes

De plus amples informations concernant Blackstone Bepimmo figurent dans ses statuts. Les statuts de Blackstone Bepimmo sont disponibles sans frais et sont rédigés en français, avec une traduction anglaise pour information. Les statuts de Blackstone Bepimmo sont disponibles sur Bepimmo.com. Les investisseurs sont informés que la législation fiscale applicable à Blackstone Bepimmo peut avoir une incidence sur la situation fiscale de leurs placements personnels dans Blackstone Bepimmo.

Afin de décider ou non d'investir dans Blackstone Bepimmo, les investisseurs potentiels doivent s'appuyer sur leur propre analyse, et notamment sur les avantages et les risques que présente ce produit. Les investisseurs potentiels sont invités à lire les statuts avec attention et à les conserver. Les investisseurs potentiels ne sauraient, toutefois, interpréter le contenu du présent document ou celui des statuts comme un conseil juridique, comptable, commercial, d'investissement, fiscal ou lié à la retraite.