

PERFORMANCE FONCIÈRES OCTOBRE 2025



Période de commercialisation
du 16 juillet 2025 au 30 octobre 2025 (inclus)



Durée d'investissement conseillée
48 trimestres et 7 jours⁽⁴⁾, soit 12 ans et 7 jours
(hors remboursement anticipé automatique)⁽²⁾

- **TITRE DE CRÉANCE** de droit français pouvant être difficile à comprendre et présentant un risque de perte en capital partielle ou totale en cours de vie⁽¹⁾ et à l'échéance, ci-après le titre de créance. Titre de créance présentant des caractéristiques complexes ne devant être souscrit qu'avec l'assistance d'un conseiller financier.
- **PÉRIODE DE COMMERCIALISATION** : du 16 juillet 2025 au 30 octobre 2025 (inclus). Une fois le montant de l'enveloppe initiale atteint (30 000 000 EUR), la commercialisation de « Performance Foncières Octobre 2025 » pourra cesser à tout moment sans préavis avant le 30 octobre 2025.
- **DURÉE D'INVESTISSEMENT CONSEILLÉE** : 48 trimestres et 7 jours⁽⁴⁾, soit 12 ans et 7 jours (hors remboursement anticipé automatique)⁽²⁾.

En cas de revente avant la date d'échéance ou de remboursement anticipé, l'investisseur prend un risque de perte en capital non mesurable à priori.

- **PRODUIT DE PLACEMENT RISQUÉ** alternatif à un investissement dynamique risqué de type indice.
- **CADRE D'INVESTISSEMENT** : Compte titres et unité de compte d'un contrat d'assurance vie, de capitalisation ou de retraite (PERin). Dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie, de retraite (PERin) ou de capitalisation, l'assureur s'engage exclusivement sur le nombre d'unités de compte mais non sur leur valeur, qu'il ne garantit pas. Il est précisé que l'entreprise d'assurance d'une part, l'Émetteur d'autre part, sont des entités juridiques indépendantes. Ce document n'a pas été rédigé par l'assureur.
- **ISIN** : FRIP00001NH7
- **COTATION** : Marché officiel de la Bourse de Luxembourg (marché réglementé)
- **TITRE DE CRÉANCE ÉMIS PAR : MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC ("L'ÉMETTEUR")⁽³⁾**. L'investisseur est par conséquent soumis au risque de défaut de paiement, de faillite ainsi que de mise en résolution de Morgan Stanley & Co International plc.

equitim.

(1) L'investisseur prend un risque de perte en capital non mesurable a priori si les titres de créance sont revendus avant la date d'échéance ou de remboursement anticipé automatique. L'investisseur supporte le risque de défaut de paiement et/ou faillite et/ou mise en résolution de l'Émetteur. Pour les autres risques de perte en capital, voir pages suivantes.

(2) L'Assureur s'engage exclusivement sur le nombre d'unités de compte mais non sur leur valeur, qu'il ne garantit pas. La valeur de ces unités de compte pourra varier en fonction des conditions de marché à la hausse ou à la baisse. Il est précisé que l'Assureur d'une part et l'Émetteur d'autre part, sont des entités juridiques indépendantes. Ce document n'a pas été rédigé par l'Assureur.

(3) Morgan Stanley & Co International Plc : Moody's Aa3 / S&P A+ / Fitch AA-. Notations en vigueur au moment de la rédaction de la présente brochure le 26 juin 2026. Ces notations peuvent être révisées à tout moment et ne sont pas une garantie de solvabilité de l'Émetteur. Elles ne sauraient constituer un argument de souscription au produit.

Il est recommandé aux investisseurs de consulter le Prospectus de Base pour y trouver une description détaillée des Titres et, en particulier, revoir les Facteurs de Risque associés à ces titres. Ces Titres sont destinés uniquement à des investisseurs avertis, prêts à prendre certains risques. Il est vivement recommandé aux investisseurs potentiels de prendre conseil auprès de leurs conseils juridiques, fiscaux, et comptables au sujet de tout investissement envisagé ou réel dans ces Titres.

(4) Nombre de trimestres entre la dernière date de constatation initiale (30/10/2025) et la date d'échéance du produit (06/11/2037)

■ LES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT

Pour un investissement dans « Performance Foncières Octobre 2025 », vous êtes exposés pour une durée de 4 trimestres et 7 jours à 48 trimestres et 7 jours à l'évolution de l'indice MerQube Europe Real Estate 10 Basket 50 Point Decrement Index (EUR), la performance positive ou négative de ce placement dépendant de l'évolution de l'indice (l'indice est construit en réinvestissant les dividendes bruts détachés par les actions qui le composent et en retranchant un prélèvement forfaitaire annuel et constant de 50 points par an ; code Bloomberg : MQDRE10P Index ; sponsor : MerQube ; www.MerQube.com).

... avec un risque de perte en capital partielle ou total à l'échéance⁽¹⁾⁽²⁾ à hauteur de l'intégralité de la baisse enregistrée par l'indice si celui-ci, à la date de constatation finale⁽¹⁾, clôture à un niveau strictement inférieur à 50% de son Niveau de Référence.

... avec un mécanisme de remboursement anticipé activable automatiquement à partir de la fin du trimestre 4 jusqu'à la fin du trimestre 47 si à une date de constatation de remboursement anticipé trimestrielle⁽¹⁾, l'indice clôture à un niveau supérieur ou égal à la barrière dégressive de remboursement anticipé automatique⁽¹⁾ du trimestre en question. La barrière de remboursement anticipé automatique est dégressive au fil du temps. Elle est fixée à 100% du Niveau de Référence à la fin du trimestre 4 (30/10/2026), puis décroît de 1,00% chaque trimestre, pour atteindre 57% du Niveau de Référence à la fin du trimestre 47 (30/07/2037).

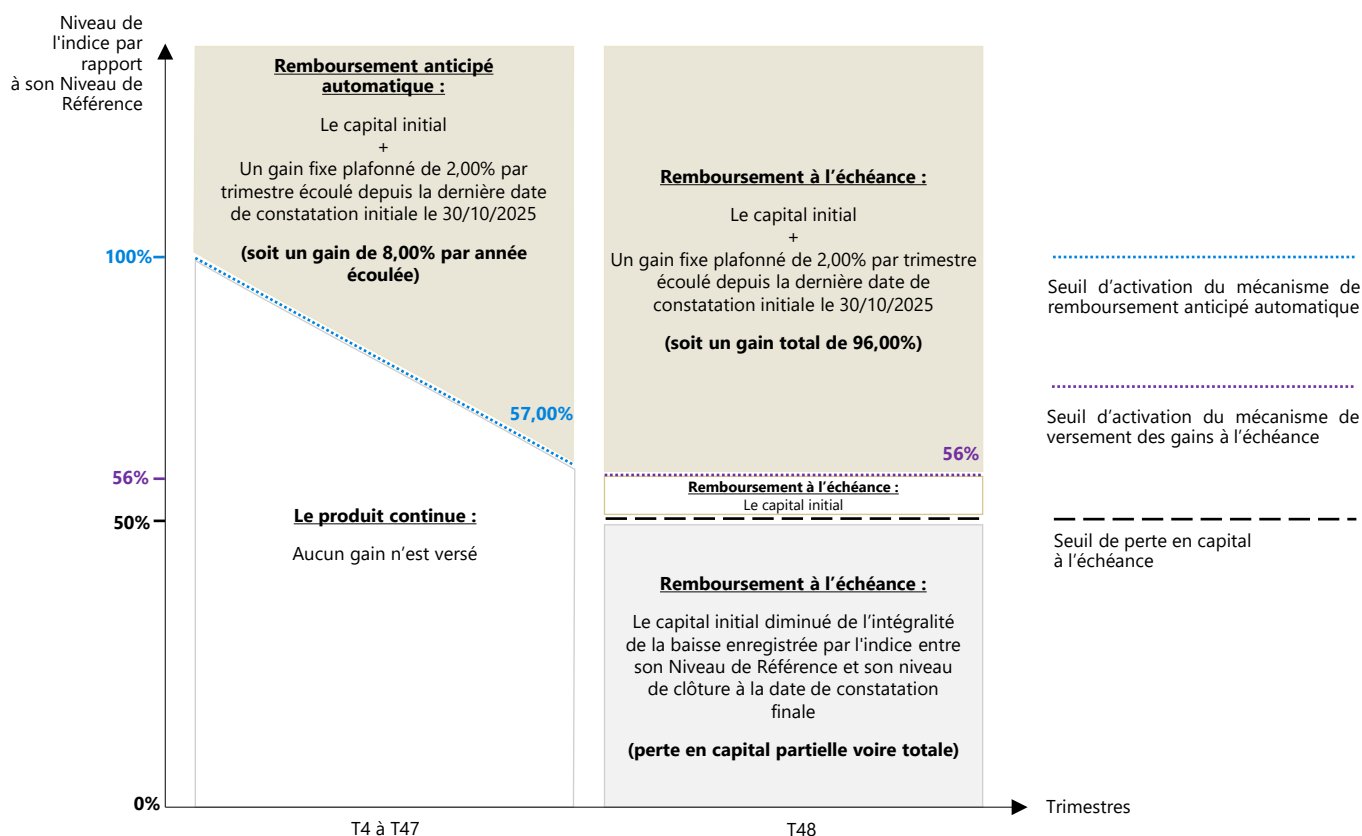
... avec un objectif de paiement des gains de 2,00% par trimestre écoulé depuis le 30/10/2025 (soit 8,00% par année écoulée) si, à une date de constatation de remboursement anticipé trimestrielle⁽¹⁾, l'indice clôture à un niveau supérieur ou égal à la barrière dégressive de remboursement anticipé automatique⁽¹⁾ du trimestre en question, ou si à la date de constatation finale⁽¹⁾, l'indice clôture à un niveau supérieur ou égal à 56% de son Niveau de Référence.

La perte en capital peut être totale si l'indice a une valeur nulle à la date de constatation finale⁽¹⁾.

Le gain est plafonné : Afin de bénéficier de cet objectif de paiement des gains et/ou de remboursement de l'intégralité de son capital initial dans certaines conditions, l'investisseur accepte de plafonner ses gains et de ne pas percevoir la performance positive de l'indice (soit un Taux de Rendement Annuel net maximum de 6,77%⁽³⁾).

« Performance Foncières Octobre 2025 » ne peut constituer l'intégralité d'un portefeuille d'investissement. L'investisseur est exposé pour une durée de 4 trimestres et 7 jours à 48 trimestres et 7 jours aux variations de l'indice MerQube Europe Real Estate 10 Basket 50 Point Decrement Index (EUR). Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

■ SCHÉMA DU MÉCANISME DE REMBOURSEMENT



Les termes « capital » et « capital initial » utilisés dans cette brochure désignent la Valeur Nominale des titres de créance « Performance Foncières Octobre 2025 » soit 1 000 EUR. Le montant remboursé est brut, hors frais et fiscalité applicable au cadre d'investissement. Le Taux de Rendement Annuel est net de frais de gestion pour les contrats d'assurance vie, de retraite (PERin) ou de capitalisation ou nets de droits de garde en compte-titres (en prenant comme hypothèse un taux de frais de gestion ou de droits de garde de 1,00% annuel), sans prise en compte des autres frais et de la fiscalité. Il est calculé entre le 30/10/2025 et la date de remboursement automatique anticipé concernée⁽¹⁾, ou finale⁽¹⁾ selon les cas. En cas de vente du titre de créance avant d'échéance⁽¹⁾ ou la date de remboursement anticipé⁽¹⁾ (ou en cas d'arbitrage ou de rachat pour les contrats d'assurance vie, de retraite (PERin) ou de capitalisation, ou de dénouement par décès pour les contrats d'assurance vie), le Taux de Rendement Annuel effectif peut être supérieur ou inférieur au Taux de Rendement Annuel indiqué dans la présente brochure. De plus, l'investisseur peut subir une perte en capital.

(1) Veuillez-vous référer au tableau récapitulatif des principales caractéristiques financières en page 7 pour le détail des dates et des barrières.

(2) Hors cas de défaut de paiement, faillite ou mise en résolution de l'émetteur.

(3) En prenant comme hypothèse 1,00% de frais de gestion du contrat d'assurance vie, de capitalisation ou de retraite (PERin) ou de droits de garde en compte-titres. TRA nets hors autres frais, fiscalité et prélèvements sociaux applicables au cadre d'investissement, et hors défaut de paiement et/ou faillite de l'émetteur. Les TRA sont calculés à partir du 30/10/2025 jusqu'à la date de remboursement anticipé automatique éventuelle⁽¹⁾ ou d'échéance⁽¹⁾ selon les scénarios. Une sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur se fera à un niveau dépendant de l'évolution des paramètres de marché au moment de la sortie (niveau de l'indice, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit notamment) et pourra donc entraîner un risque de perte en capital.

■ MÉCANISME DE REMBOURSEMENT

DÉTERMINATION DU NIVEAU DE RÉFÉRENCE

Le Niveau de Référence correspond à la moyenne arithmétique des niveaux de clôture de l'indice **MerQube Europe Real Estate 10 Basket 50 Point Decrement Index (EUR)** aux dates suivantes :
26/06/2025, 03/07/2025, 10/07/2025, 17/07/2025, 24/07/2025, 31/07/2025, 07/08/2025, 14/08/2025, 21/08/2025, 28/08/2025, 04/09/2025, 11/09/2025, 18/09/2025, 25/09/2025, 02/10/2025, 09/10/2025, 16/10/2025, 23/10/2025, 30/10/2025

MÉCANISME DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ AUTOMATIQUE

À chaque date de constatation de remboursement anticipé trimestrielle⁽¹⁾ à partir de la fin du trimestre 4 jusqu'à la fin du trimestre 47, on observe le niveau de clôture de l'indice :

Si l'indice clôture à un niveau supérieur ou égal à la barrière dégressive de remboursement anticipé automatique⁽¹⁾ du trimestre en question, le produit est automatiquement remboursé par anticipation et l'investisseur reçoit⁽³⁾, à la date de paiement de remboursement anticipé correspondante⁽¹⁾ :

Le capital initial
+
Un gain de 2,00% par trimestre écoulé depuis le 30/10/2025
(soit un Taux de Rendement Annuel net compris entre 4,73%⁽²⁾ et 6,77%⁽²⁾)

La barrière de remboursement anticipé automatique est dégressive au fil du temps. Elle est fixée à 100% du Niveau de Référence à la fin du trimestre 4 (30/10/2026), puis décroît de 1,00% chaque trimestre, pour atteindre 57% du Niveau de Référence à la fin du trimestre 47 (30/07/2037).

MÉCANISME DE REMBOURSEMENT À L'ÉCHÉANCE

À la date de constatation finale, le 30 octobre 2037, en l'absence de remboursement anticipé automatique préalable, on observe le niveau de clôture de l'indice :

Cas favorable : Si l'indice clôture à un niveau supérieur ou égal à 56% de son Niveau de Référence, l'investisseur reçoit⁽³⁾, le 6 novembre 2037 :

Le capital initial
+
Un gain de 2,00% par trimestre écoulé depuis le 30/10/2025
(soit un gain de 96% et un Taux de Rendement Annuel net de 4,70%⁽²⁾)

Cas médian : Si l'indice clôture à un niveau strictement inférieur à 56% mais supérieur ou égal à 50% de son Niveau de Référence, l'investisseur reçoit⁽³⁾, le 6 novembre 2037 :

Le capital initial
(soit un Taux de Rendement Annuel net de -1,00%⁽²⁾)

Cas défavorable : Si l'indice clôture à un niveau strictement inférieur à 50% de son Niveau de Référence, l'investisseur reçoit⁽³⁾, le 6 novembre 2037 :

Le capital initial diminué de l'intégralité de la baisse enregistrée
par l'indice entre son Niveau de Référence et son niveau de clôture le 30/10/2037
(soit un Taux de Rendement Annuel net inférieur ou égal à -6,54%⁽²⁾)
L'investisseur subit alors une perte en capital partielle, voire totale

(1) Veuillez-vous référer au tableau récapitulatif des principales caractéristiques financières en page 7 pour le détail des dates et des barrières.

(2) En prenant comme hypothèse 1,00% de frais de gestion du contrat d'assurance vie, de capitalisation ou de retraite (PERin) ou de droits de garde en compte-titres. TRA nets hors autres frais, fiscalité et prélèvements sociaux applicables au cadre d'investissement, et hors défaut de paiement et/ou faillite de l'Émetteur. Les TRA sont calculés à partir du 30/10/2025 jusqu'à la date de remboursement anticipé automatique éventuel⁽¹⁾ ou d'échéance⁽¹⁾ selon les scénarios. Une sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur se fera à un niveau dépendant de l'évolution des paramètres de marché au moment de la sortie (niveau de l'indice, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit notamment) et pourra donc entraîner un risque de perte en capital.

(3) Hors frais, commissions et fiscalité applicables dans le cadre de l'investissement et sauf faillite ou défaut de paiement de l'Émetteur. Une sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur se fera à un cours dépendant de l'évolution des paramètres de marché au moment de la sortie (niveau de l'indice, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit) et pourra donc entraîner un risque sur le capital.

■ AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

AVANTAGES

- De la fin du trimestre 4 jusqu'à la fin du trimestre 47, si à l'une des dates de constatation de remboursement anticipé trimestrielle⁽¹⁾, l'indice clôture à un niveau supérieur ou égal à la barrière dégressive de remboursement anticipé automatique du trimestre en question, **un mécanisme de remboursement anticipé est automatiquement activé** et l'investisseur récupère alors l'intégralité de son capital initial, majorée d'un gain de 2,00% par trimestre écoulé depuis le 30/10/2025 (soit un Taux de Rendement Annuel net maximum de 6,77%⁽²⁾).
- À la date de constatation finale⁽¹⁾, si le mécanisme de remboursement anticipé n'a pas été activé au préalable, et si l'indice clôture à un niveau supérieur ou égal à 56% de son Niveau de Référence, l'investisseur reçoit alors l'intégralité de son capital initial, majorée d'un gain de 2,00% par trimestre écoulé depuis le 30/10/2025 (soit un gain de 96% et un Taux de Rendement Annuel net de 4,70%⁽²⁾).
- Sinon, si le mécanisme automatique de remboursement anticipé n'a pas été activé au préalable et si, à la date de constatation finale⁽¹⁾, l'indice clôture à un niveau strictement inférieur à 56% de son Niveau de Référence mais supérieur ou égal à 50% de ce dernier, l'investisseur récupère l'intégralité de son capital initialement investi. Le capital n'est donc exposé à un risque de perte à l'échéance⁽¹⁾ que si l'indice clôture à un niveau strictement inférieur à 50% de son Niveau de Référence à la date de constatation finale⁽¹⁾.

INCONVÉNIENTS

- « **Performance Foncières Octobre 2025** » peut être difficile à comprendre et présente un risque de perte partielle ou totale du capital en cours de vie et à l'échéance⁽¹⁾. La valeur du remboursement du produit peut être inférieure au montant du capital initialement investi. Dans un scénario défavorable, les investisseurs peuvent perdre jusqu'à la totalité de leur capital initialement investi.
- En cas de revente des titres de créance avant la date d'échéance⁽¹⁾, il est impossible de mesurer a priori le gain ou la perte possible, le prix pratiqué dépendant alors des paramètres de marché du jour. La perte en capital peut être partielle ou totale.
- **L'investisseur est exposé à un éventuel défaut de paiement et/ou de faillite et/ou de mise en résolution** (qui induit un risque de non-remboursement) ou à une **dégradation de la qualité de crédit de l'émetteur** (qui induit un risque sur la valeur de marché du titre de créance).
- L'investisseur ne connaît pas à l'avance la durée exacte de son investissement qui peut varier **de 4 trimestres et 7 jours à 48 trimestres et 7 jours**⁽³⁾ en fonction de l'évolution de l'indice.
- L'investisseur ne bénéficiera pas d'une hausse de l'indice et les gains du produit Performance Foncières Octobre 2025 seront plafonnés au paiement éventuel du gain de 2,00% par trimestre écoulé depuis le 30/10/2025 (soit un Taux de Rendement Annuel net maximum de 6,77%⁽²⁾).
- **Le rendement de « Performance Foncières Octobre 2025 » est très sensible à une faible variation du niveau de clôture de l'indice autour du niveau de la barrière dégressive de remboursement anticipé automatique⁽¹⁾ du trimestre en question en cours de vie et autour des seuils de 56% et 50% de son Niveau de Référence à la date de constatation finale⁽¹⁾.**
 - ❖ Le rendement du produit est très sensible à l'échéance⁽¹⁾ à une faible variation de l'indice autour du seuil de 50%. En effet, si l'indice subit une baisse strictement supérieure à 50% par rapport à son Niveau de Référence, l'investisseur subira une perte en capital pouvant être partielle ou totale.
 - ❖ Le rendement du produit est très sensible à l'échéance⁽¹⁾ à une faible variation de l'indice autour du seuil de 56%. En effet, si l'indice clôture à un niveau strictement inférieur à 56% de son Niveau de Référence mais supérieur ou égal à 50% de ce dernier, l'investisseur recevra son capital initial mais sans le gain de 2,00% par trimestre écoulé depuis le 30/10/2025.
 - ❖ Le rendement du produit en cours de vie est très sensible en date d'observation de remboursement anticipé⁽¹⁾ à une faible variation de l'indice autour du niveau de la barrière dégressive de remboursement anticipé automatique du trimestre en question. En effet, si l'indice subit une baisse par rapport au niveau de la barrière dégressive de remboursement anticipé automatique du trimestre en question, le mécanisme de remboursement automatique anticipé n'est pas activé et l'investisseur ne recevra pas le capital initial par anticipation plus un gain de 2,00% par trimestre écoulé depuis le 30/10/2025.
- **L'indice est calculé en réinvestissant les dividendes bruts détachés par les actions qui le composent et en retranchant un prélèvement forfaitaire de 50 points par an. Si les dividendes effectivement détachés par les actions de l'indice sont inférieurs (respectivement supérieurs) au dividende fixe distribué, la performance de l'Indice en sera réduite (respectivement augmentée) par rapport à celle d'un Indice dividende non réinvesti classique, ce qui aura pour effet de diminuer (respectivement augmenter) la probabilité de remboursement automatique anticipé du produit et d'augmenter (respectivement réduire) le risque de perte en capital à l'échéance.**

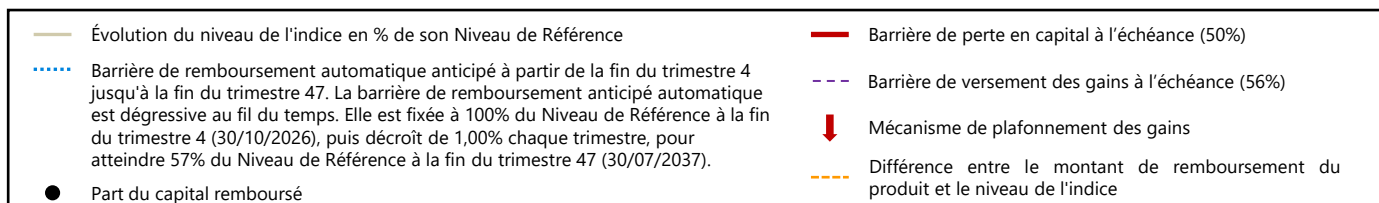
(1) Veuillez-vous référer au tableau récapitulant les principales caractéristiques financières en page 7 pour le détail des dates et des barrières.

(2) En prenant comme hypothèse 1,00% de frais de gestion du contrat d'assurance vie, de capitalisation ou de retraite (PERin). TRA nets hors autres frais, fiscalité et prélèvements sociaux applicables au cadre d'investissement, et hors défaut de paiement et/ou faillite et/ou mise en résolution de l'Émetteur. Les TRA sont calculés à partir du 30/10/2025 jusqu'à la date de remboursement anticipé automatique éventuel⁽¹⁾ ou d'échéance⁽¹⁾ selon les scénarios. Une sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur se fera à un niveau dépendant de l'évolution des paramètres de marché au moment de la sortie (niveau de l'indice, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit notamment) et pourra donc entraîner un risque de perte en capital.

(3) Nombre de trimestres entre la dernière date de constatation initiale (30/10/2025) et la date d'échéance du produit (06/11/2037)

■ ILLUSTRATION DU MÉCANISME DE REMBOURSEMENT

Les données chiffrées utilisées dans ces exemples n'ont qu'une valeur indicative et informative, l'objectif étant de décrire le mécanisme du produit. Elles ne préjugent en rien de résultats futurs. Ces données sont présentées hors frais et fiscalité applicables au cadre de l'investissement.



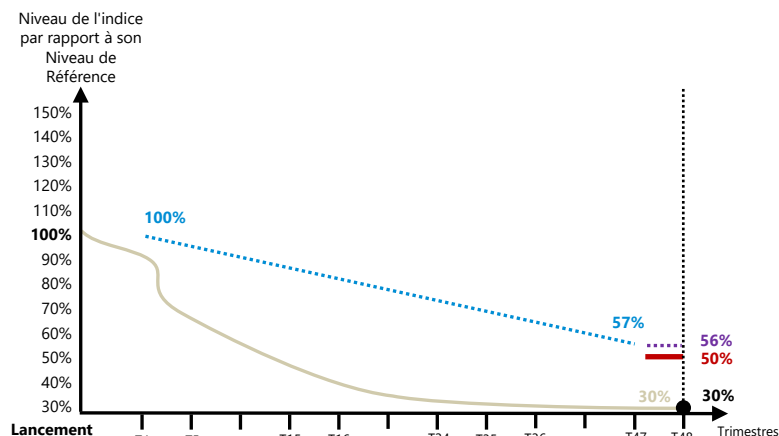
SCÉNARIO DÉFAVORABLE : À la date de constatation finale⁽¹⁾, l'indice clôture à un niveau strictement inférieur à 50% de son Niveau de Référence

À chaque date de constatation trimestrielle⁽¹⁾ des trimestres 4 à 47, l'indice clôture à un niveau strictement inférieur à la barrière dégressive de remboursement anticipé automatique du trimestre en question. Le mécanisme de remboursement anticipé automatique n'est donc pas activé et le produit continue.

À la date de constatation finale⁽¹⁾, l'indice clôture à un niveau strictement inférieur à 50% de son Niveau de Référence (30% dans cet exemple). L'investisseur récupère alors le capital initialement investi diminué de l'intégralité de la baisse enregistrée par l'indice, soit 30% de son capital initial dans cet exemple.

Le taux de rendement annuel net est alors similaire à celui d'un investissement direct dans l'indice⁽³⁾, soit -10,43%⁽²⁾.

Dans ce scénario, l'investisseur subit une perte en capital, qui peut être totale dans le cas le plus défavorable.

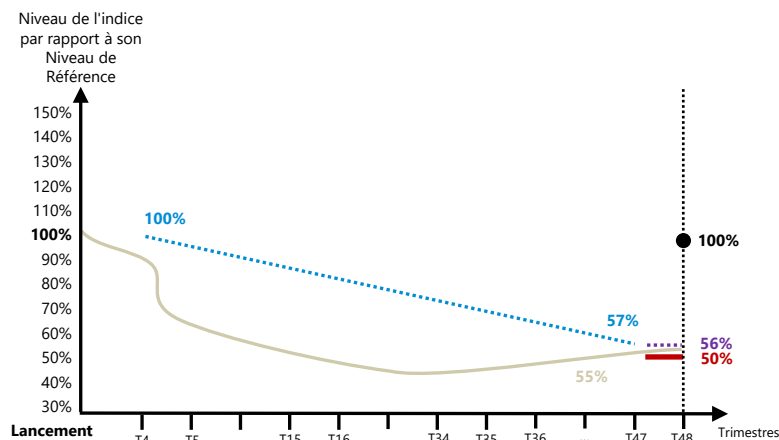


SCÉNARIO MÉDIAN : À la date de constatation finale⁽¹⁾, l'indice clôture à un niveau strictement inférieur à 56% mais supérieur ou égal à 50% de son Niveau de Référence

À chaque date de constatation trimestrielle⁽¹⁾ des trimestres 4 à 47, l'indice clôture à un niveau strictement inférieur à la barrière dégressive de remboursement anticipé automatique du trimestre en question. Le mécanisme de remboursement anticipé automatique n'est donc pas activé et le produit continue.

À la date de constatation finale⁽¹⁾, l'indice clôture à un niveau strictement inférieur à 56% de son Niveau de Référence mais supérieur ou égal à 50% de ce dernier (55% dans cet exemple). L'investisseur récupère alors son capital initialement investi.

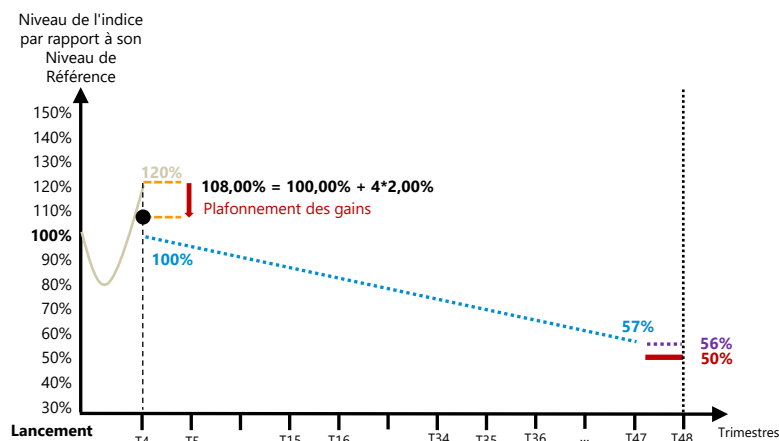
Ce qui correspond à un taux de rendement annuel net de -1,00%⁽²⁾, contre un taux de rendement annuel net de -5,80%⁽²⁾, pour un investissement direct dans l'indice⁽³⁾, du fait du **mécanisme de remboursement à l'échéance⁽¹⁾ de « Performance Foncières Octobre 2025 »**.



SCÉNARIO FAVORABLE : Dès la première date de constatation du mécanisme de remboursement anticipé automatique⁽¹⁾, l'indice clôture à un niveau supérieur ou égal à 100% de son Niveau de Référence

Dès la première date de constatation trimestrielle⁽¹⁾ du mécanisme de remboursement anticipé automatique, l'indice clôture à un niveau supérieur à la barrière dégressive de remboursement anticipé automatique du trimestre en question (120% dans cet exemple pour une barrière de remboursement anticipé fixée à 100% de son Niveau de Référence pour ce trimestre). Le produit est automatiquement remboursé par anticipation. L'investisseur récupère alors son capital initial, majoré d'un gain fixe plafonné de 2,00% par trimestre écoulé depuis le 30/10/2025, soit un gain fixe plafonné de 8,00% dans notre exemple.

Ce qui correspond à un taux de rendement annuel net de 6,77%⁽²⁾, contre un taux de rendement annuel net de 18,39%⁽²⁾ pour un investissement direct dans l'indice⁽³⁾, du fait du **mécanisme de plafonnement des gains à 2,00% par trimestre écoulé depuis le 30/10/2025**.



(1) Veuillez-vous référer au tableau récapitulatif des principales caractéristiques financières en page 7 pour le détail des dates et des barrières.

(2) L'indice est construit en réinvestissant les dividendes bruts détachés par les actions qui le composent et en retranchant un prélèvement forfaitaire annuel et constant de 50 points d'indice par an.

(3) En prenant comme hypothèse 1,00% de frais de gestion du contrat d'assurance vie, de capitalisation ou de retraite (PERin) ou de droits de garde en compte-titres. TRA nets hors autres frais, fiscalité et prélèvements sociaux applicables au cadre d'investissement, et hors défaut de paiement et/ou faillite de l'émetteur. Les TRA sont calculés à partir du 30/10/2025 jusqu'à la date de remboursement anticipé automatique éventuel⁽¹⁾ ou d'échéance⁽¹⁾ selon les scénarios. Une sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur se fera à un niveau dépendant de l'évolution des paramètres de marché au moment de la sortie (niveau de l'indice, des taux d'intérêt, de la volatilité et des primes de risque de crédit notamment) et pourra donc entraîner un risque de perte en capital.

■ ZOOM SUR L'INDICE MERQUBE EUROPE REAL ESTATE 10 BASKET 50 POINT DECREMENT INDEX (EUR)

L'indice **MerQube® Europe Real Estate 10 Basket 50 Point Decrement Index (MQDRE10P)** est un panier fixe composé de 10 entreprises du secteur de l'immobilier en Europe. Les entreprises sélectionnées sont domiciliées dans les pays suivants : Suède, Royaume-Uni, Allemagne, Suisse et France. L'indice est équipondéré, c'est-à-dire que chaque entreprise représente 10 % de la pondération totale.

L'Indice est calculé en réinvestissant les dividendes bruts détachés des actions qui le composent et en déduisant un dividende synthétique constant (décrément) de 50 points sur une base annuelle.

Si les dividendes distribués sont inférieurs au niveau de prélèvement forfaitaire, la performance de l'Indice en sera pénalisée par rapport à un indice dividendes non réinvestis classique. Si les dividendes distribués sont supérieurs au niveau de prélèvement forfaitaire, la performance de l'Indice en sera améliorée par rapport à un indice dividendes non réinvestis classique.

Sans tenir compte des dividendes réinvestis dans l'indice, la méthode de prélèvement forfaitaire en points a un impact plus important sur sa performance en cas de baisse de l'indice. Ainsi, en cas de marchés baissiers, la baisse de l'indice sera accélérée et amplifiée car le prélèvement forfaitaire, d'un niveau constant de 50 points d'indice par an, pèsera de plus en plus fortement, relativement au niveau de l'indice.

Informations relatives à l'indice : <https://www.zonebourse.com/cours/indice/MERQUBE-EUROPE-REAL-ESTAT-176368582/graphiques-cours/>
Code Bloomberg de l'indice : MQDRE10P Index

Source : MerQube, le 26 juin 2026

■ ÉVOLUTION SIMULÉE ET HISTORIQUE DE L'INDICE MERQUBE EUROPE REAL ESTATE 10 BASKET 50 POINT DECREMENT INDEX (EUR) ENTRE LE 25/06/2013 ET LE 25/06/2025

LA VALEUR DE VOTRE INVESTISSEMENT PEUT VARIER. LES DONNÉES RELATIVES AUX PERFORMANCES ET/OU SIMULATIONS PASSÉES ONT TRAIT OU SE RÉFÈRENT À DES PÉRIODES PASSÉES ET NE SONT PAS UN INDICATEUR FIABLE DES RÉSULTATS FUTURS.



Source : Bloomberg Finance L.P., le 26 juin 2026

■ PERFORMANCES SIMULÉES ET HISTORIQUES DE L'INDICE MERQUBE EUROPE REAL ESTATE 10 BASKET 50 POINT DECREMENT INDEX (EUR)

Performances au 25/06/2025	1 an	3 ans	5 ans	12 ans
MerQube Europe Real Estate 10 Basket 50 Point Decrement Index (EUR)	+7,29%	+9,64%	+6,88%	+38,51%

Source : Bloomberg Finance L.P., le 26 juin 2026

■ CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES

Forme : Titre de créance de droit français présentant un risque de perte en capital en cours de vie et à l'échéance.

Émetteur : Morgan Stanley & Co. International PLC⁽¹⁾. La notation ne saurait être ni une garantie de solvabilité de l'émetteur, ni un argument de souscription. Les agences de notation peuvent les modifier à tout moment.

Distributeur : EQUITIM, Prestataire de Service d'Investissements agréé par l'ACPR sous le numéro 11283.

Sous-jacent(s) : L'indice MerQube® Europe Real Estate 10 Basket 50 Point Decrement Index (l'indice est construit en réinvestissant les dividendes bruts détachés par les actions qui le composent et en retranchant un prélèvement forfaitaire annuel et constant de 50 points par an. ; code Bloomberg : MQDRE10P Index ; sponsor : MerQube ; www.MerQube.com)

Devise : Euro (EUR - €)

Montant de l'émission : 30 000 000 EUR

Valeur nominale : 1 000 EUR

Montant minimum de souscription : 1 000 EUR

Date d'émission : 16/07/2025

Prix d'émission : 100% de la Valeur Nominale

Période de commercialisation : Du 16/07/2025 au 30/10/2025 (inclus). Une fois le montant de l'enveloppe initiale atteint (30 000 000 EUR), la commercialisation de « Performance Foncières Octobre 2025 » pourra cesser à tout moment sans préavis avant le 30/10/2025.

Garantie du capital : Pas de garantie en capital, ni en cours de vie, ni à l'échéance.

Détermination du Niveau de Référence : Le Niveau de Référence correspond à la moyenne arithmétique des niveaux de clôture de l'indice **MerQube Europe Real Estate 10 Basket 50 Point Decrement Index (EUR)** aux dates de constatation du Niveau de Référence.

Dates de constatation du Niveau de Référence : 26/06/2025, 03/07/2025, 10/07/2025, 17/07/2025, 24/07/2025, 31/07/2025, 07/08/2025, 14/08/2025, 21/08/2025, 28/08/2025, 04/09/2025, 11/09/2025, 18/09/2025, 25/09/2025, 02/10/2025, 09/10/2025, 16/10/2025, 23/10/2025, 30/10/2025

Date de constatation finale : 30/10/2037

Date d'échéance : 06/11/2037 (en l'absence de remboursement anticipé automatique)

Dates de constatation de remboursement anticipé : 30/10/2026, 01/02/2027, 30/04/2027, 30/07/2027, 01/11/2027, 31/01/2028, 02/05/2028, 31/07/2028, 30/10/2028, 30/01/2029, 30/04/2029, 30/07/2029, 30/10/2029, 30/01/2030, 30/04/2030, 30/07/2030, 30/10/2030, 30/01/2031, 30/04/2031, 30/07/2031, 30/10/2031, 30/01/2032, 30/04/2032, 30/07/2032, 01/11/2032, 31/01/2033, 02/05/2033, 01/08/2033, 31/10/2033, 30/01/2034, 02/05/2034, 31/07/2034, 30/10/2034, 30/01/2035, 30/04/2035, 30/07/2035, 30/10/2035, 30/01/2036, 30/04/2036, 30/07/2036, 30/10/2036, 30/01/2037, 30/04/2037, 30/07/2037

Dates de remboursement anticipé automatique : 06/11/2026, 08/02/2027, 07/05/2027, 06/08/2027, 08/11/2027, 07/02/2028, 09/05/2028, 07/08/2028, 06/11/2028, 06/02/2029, 08/05/2029, 06/08/2029, 06/11/2029, 06/02/2030, 08/05/2030, 06/08/2030, 06/11/2030, 06/02/2031, 08/05/2031, 06/08/2031, 06/11/2031, 06/02/2032, 07/05/2032, 06/08/2032, 08/11/2032, 07/02/2033, 09/05/2033, 08/08/2033, 07/11/2033, 06/02/2034, 09/05/2034, 07/08/2034, 06/11/2034, 06/02/2035, 08/05/2035, 06/08/2035, 06/11/2035, 06/02/2036, 08/05/2036, 06/08/2036, 06/11/2036, 06/02/2037, 08/05/2037, 06/08/2037

Barrière de remboursement anticipé automatique : La barrière de remboursement anticipé automatique est dégressive au fil du temps. Elle est fixée à 100% du Niveau de Référence à la fin du trimestre 4 (30/10/2026), puis décroît de 1,00% chaque trimestre, pour atteindre 57% du Niveau de Référence à la fin du trimestre 47 (30/07/2037).

Barrière de versement des gains à l'échéance : 56% du Niveau de Référence de l'indice

Barrière de perte en capital à l'échéance : 50% du Niveau de Référence de l'indice

Éligibilité : Contrat d'assurance vie, de capitalisation ou de retraite (PERin) et/ou compte-titres

Frais d'investissement : Selon les supports et les contrats. Veuillez contacter le distributeur pour plus de précisions.

Cotation : Marché officiel de la Bourse de Luxembourg (marché réglementé).

Règlement/Livraison : Euroclear France

Offre au public donnant lieu à la publication d'un prospectus : Offre au public exemptée de l'obligation de publier un prospectus au titre du Règlement Prospectus (EU) 2017/1129 (tel que modifié) (placement privé uniquement) – France

Frais de distribution : Dans le cadre de l'offre et de la vente de ces titres de créance, l'Émetteur paiera aux intermédiaires financiers agréés une commission de vente. La commission de vente est incluse dans le prix d'achat des titres de créance et n'excèdera pas 0,834% par an multiplié par la durée maximale des titres de créance exprimée en nombre d'années. L'intégralité de la commission de vente sera versée en un paiement unique initial après la fin de la période de commercialisation et sera acquise de manière définitive par les intermédiaires financiers, quelle que soit la durée de détention des titres de créance par les investisseurs. De plus amples informations sont disponibles auprès de l'intermédiaire financier ou de l'Émetteur sur demande.

Publication de la valorisation : Quotidienne, publiée sur les pages Bloomberg et Sixtelekurs. Elle est par ailleurs tenue à disposition du public en permanence sur demande.

Double valorisation : Morgan Stanley & Co International Plc désignera à ses frais un valorisateur indépendant (Finalyse) afin que ce dernier fournisse une valorisation pour information. Cette valorisation ne peut être opposable à Morgan Stanley & Co International Plc quelles qu'en soient les circonstances. Morgan Stanley & Co International Plc décline toute responsabilité concernant cette valorisation. Cette valorisation peut être demandée au valorisateur indépendant sur une base bimensuelle à minima.

Marché secondaire : Dans des conditions normales de marché et sous réserve (i) des lois et réglementations applicables, (ii) des règles internes de Morgan Stanley, Morgan Stanley & Co. International plc usera de ses efforts raisonnables pour fournir une liquidité journalière avec une fourchette d'achat/vente de 1%. Toutefois, Morgan Stanley n'a pas d'engagement ferme en ce sens.

Agent de calcul : Morgan Stanley & Co International Plc⁽¹⁾, ce qui peut être source d'un conflit d'intérêt⁽²⁾.

Code ISIN : FRIP00001NH7

(1) Morgan Stanley & Co International Plc : Moody's Aa3 / S&P A+ / Fitch AA-. Notations en vigueur au moment de la rédaction de la présente brochure le 26 juin 2026. Ces notations peuvent être révisées à tout moment et ne sont pas une garantie de solvabilité de l'Émetteur.

(2) Les conflits d'intérêts seront gérés suivant la réglementation en vigueur.

■ AVERTISSEMENTS

FACTEURS DE RISQUES

Le produit peut être difficile à comprendre et présente un risque de perte en capital partielle ou totale en cours de vie et à l'échéance. Le montant de remboursement final dépend directement de la performance du Sous-jacent et il ne peut être exclu que ce montant soit nul, c'est-à-dire que l'investisseur peut perdre jusqu'à la totalité de son investissement.

Performance Foncières Octobre 2025 s'inscrit dans le cadre de la diversification du portefeuille financier des investisseurs et n'est pas destiné à en constituer la totalité. Avant tout investissement dans ce produit, les investisseurs sont invités à se rapprocher de leurs conseils financiers, fiscaux, comptables et juridiques.

Les investisseurs doivent se reporter au Prospectus de base et aux Conditions Définitives d'Émission avant tout investissement dans le produit. L'Émetteur recommande aux investisseurs de lire attentivement la rubrique « Facteurs de Risques » du Prospectus de base en date du **20 juin 2025** qui est disponible sur le site du Luxembourg Stock Exchange.

Le Prospectus de Base du Titre de créance a fait l'objet d'un certificat d'approbation de la part de la Commission de Surveillance du Secteur Financier du Luxembourg (CSSF) et a été notifié à l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 20/06/2025. L'approbation du Prospectus de Base ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur les valeurs mobilières offertes ou admises à la négociation sur un marché réglementé.

Le fait d'investir dans ces Titres de créance implique certains risques, y compris mais sans s'y limiter les suivants :

Le capital n'est pas protégé : Le montant de remboursement final dépend directement de la performance du Sous-jacent et il ne peut être exclu que ce montant soit nul, c'est-à-dire que l'investisseur peut perdre jusqu'à la totalité de son investissement.

Risque de marché : La valeur des Titres et les rendements générés par ces Titres seront directement corrélés à la valeur du Sous-jacent. Il n'est pas possible de prédire l'évolution dans le temps de la performance du Sous-jacent. L'historique de performance (le cas échéant) du Sous-jacent ne préjuge pas de sa performance future.

Risque de crédit : Le détenteur des Titres est exposé au risque de crédit de l'Émetteur. Ces titres sont essentiellement un emprunt effectué par l'Émetteur dont le montant de remboursement est fonction de la performance du sous-jacent(s) et assuré par l'Émetteur. Le détenteur des Titres prend le risque que l'Émetteur ne puisse assurer ce remboursement. Si Morgan Stanley ou une de ses filiales sont confrontées à des pertes liées à une de leurs activités, cette situation peut avoir un impact négatif sur la situation financière de l'Émetteur. Le détenteur des Titres peut subir une perte partielle ou totale de son Capital investi si l'Émetteur est dans l'incapacité de rembourser cet emprunt et/ou entre en liquidation. Aucun actif de l'Émetteur n'est isolé et placé en collatéral dans le but de rembourser le détenteur des Titres dans le cas d'une liquidation de l'Émetteur et le détenteur des Titres sera remboursé une fois les créanciers ayant un droit prioritaire sur certains actifs de l'Émetteur eux-mêmes remboursés. L'application d'exigences et de stratégies réglementaires au Royaume Uni afin de faciliter la résolution ordonnée des établissements financiers importants pourrait engendrer un risque de perte plus important pour les détenteurs de titres émis par l'Émetteur.

Risque de sortie sur le marché secondaire pouvant engendrer une perte en Capital : Le prix des Titres sur le marché secondaire dépendra de nombreux facteurs, notamment de la valorisation et de la volatilité du/des Sous-jacent(s), des taux d'intérêt, du taux de dividende de l'action composant le Sous-jacent, de la durée de vie résiduelle des Titres ainsi que de la solvabilité de l'Émetteur. Le prix des Titres sur le marché secondaire pourra être inférieur à la valeur de marché des Titres émis à la Date d'Émission, du fait de la prise en compte des sommes versées aux distributeurs et à tout autre intermédiaire financier à l'occasion de l'émission et de la vente des Titres, ainsi que des sommes liées à la couverture des obligations de l'Émetteur. En conséquence de ces éléments, le porteur pourra recevoir sur le marché secondaire un montant inférieur à la valeur de marché intrinsèque du Titre, qui pourra également être inférieur à la somme que le porteur aurait reçue s'il avait conservé le Titre jusqu'à maturité.

Risque de couverture : En amont ou postérieurement à la Date de Transaction, l'Émetteur, via ses sociétés affiliées ou tout autre intermédiaire, pourra couvrir l'exposition induite par les Titres, telle qu'anticipée, en initiant des positions sur le Sous-jacent, en souscrivant des options sur le Sous-jacent ou en initiant des positions sur tout autre titre ou instrument disponible. De surcroît, l'Émetteur et ses sociétés affiliées négocient le Sous-jacent dans le cadre de leurs activités courantes. Il ne peut être exclu que l'une quelconque de ces activités affecte potentiellement la valorisation du Sous-jacent et, par conséquent, le rendement généré au profit des porteurs des Titres.

Risque de liquidité : L'Agent Placeur ne sera tenu que d'une obligation d'efforts raisonnables à l'occasion de l'organisation de tout marché secondaire des Titres, dont le fonctionnement sera assujéti aux conditions de marché, à la législation et réglementation en vigueur ainsi qu'aux règles internes de l'Agent Placeur. En dépit de l'existence d'un marché secondaire pour les titres et en dehors de tout accord de liquidité bilatérale spécifique, il ne peut être garanti que la liquidité de ce marché sera suffisante pour permettre la cession des Titres par les porteurs. La cotation du Titre de créance sur le marché officiel de la Bourse de Luxembourg ne doit pas être considéré comme un marché secondaire fournissant une source de liquidité.

Risque de conflits d'intérêts potentiels : L'Émetteur et l'agent de calcul étant la même entité, cette situation peut créer un risque de conflits d'intérêts.

Risque lié au sous-jacent : Le mécanisme de remboursement est lié à l'évolution de l'indice MerQube Europe Real Estate 10 Basket 50 Point Decrement Index (EUR).

Risque lié à l'éventuelle défaillance de l'Émetteur : Conformément à la réglementation relative au mécanisme de renflouement interne des institutions financières (bail-in), en cas de défaillance probable ou certaine de l'Émetteur, l'investisseur est soumis à un risque de diminution de la valeur de sa créance, de conversion de ses titres de créance en d'autres types de titres financiers (y compris des actions) et de modification (y compris potentiellement d'extension) de la maturité de ses titres de créance.

equitim.

Siège social : Société Equitim, 127 rue d'Aguesseau - 92100 Boulogne-Billancourt.
Société par Actions Simplifiée de 947 369 euros.
Numéro SIRET : 50093363500020

Entreprise d'investissement agréée en 2013 par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sous le numéro 11283 et contrôlée par cette même autorité et l'Autorité des Marchés Financiers.

■ AVERTISSEMENTS

INFORMATIONS IMPORTANTES

Hors frais et/ou fiscalité applicable : l'ensemble des données est présenté hors fiscalité applicable et/ou frais liés au cadre d'investissement. Les indications qui figurent dans le présent document, y compris la description des avantages et des inconvénients, ne préjugent pas du cadre d'investissement choisi et notamment de l'impact que les frais liés à ce cadre d'investissement peuvent avoir sur l'économie générale de l'opération pour l'investisseur.

RESTRICTION DE DISTRIBUTION

OFFRE AU PUBLIC EXEMPTÉE DE PROSPECTUS :

Ces titres de créances ne peuvent être distribués aux investisseurs potentiels qu'en fonction des règles applicables aux offres pour lesquelles l'obligation de publier un prospectus ne s'applique pas en application de l'article 1 (4) du Règlement (UE) 2017/1129 et de l'article L.411-2-1° du Code monétaire et financier. La souscription, l'offre ou la vente, directe ou indirecte, en France de ces titres ne pourra être réalisée que dans les conditions prévues le Règlement (UE) 2017/1129 et l'article L.411-2-1° du Code monétaire et financier. Ces titres ne peuvent pas être distribués aux investisseurs U.S. et ne peuvent être distribués aux investisseurs potentiels qu'en fonction des règles applicables aux offres au public exemptées de Prospectus. Les présentes conditions générales d'émission ne peuvent être utilisées par aucune personne physique ou morale à des fins d'offre ou de sollicitation dans toute juridiction où une telle offre ou sollicitation serait illégale ou auprès de toute personne à l'égard de laquelle une telle offre ou sollicitation est interdite.

Montant de remboursement anticipé en cas de défaut :

Si les Titres sont liquidés suite à un Défaut : un montant déterminé par l'Agent de Détermination, agissant de bonne foi et dans des conditions commerciales normales, à une telle date telle que choisie par l'Agent de Détermination, à sa seule et entière discrétion (sous réserve que cette date ne soit pas supérieure à 15 Jours Ouvrés avant la date fixée pour le remboursement des Titres) pour être le montant qu'une Institution Financière Qualifiée facturerait soit pour assumer l'ensemble des paiement de l'Emetteur et autres obligations concernant de tels Titres comme si un tel Cas de Défaut ne s'était pas produit ou pour s'acquitter des obligations qui pourraient avoir pour effet de préserver l'équivalent économique de tout paiement effectué par l'Emetteur au Titulaire concernant les Titres.

RESTRICTION DE VENTE

Les présentes conditions générales d'émission ne peuvent être utilisées par aucune personne physique ou morale à des fins d'offre ou de sollicitation dans toute juridiction où une telle offre ou sollicitation serait illégale ou auprès de toute personne à l'égard de laquelle une telle offre ou sollicitation est interdite.

Ces titres de créances ne peuvent être distribués aux investisseurs potentiels qu'en fonction des règles applicables aux offres pour lesquelles l'obligation de publier un prospectus ne s'applique pas en application du Règlement (UE) 2017/1129 tel que modifié et des lois et réglementations françaises. La souscription, l'offre ou la vente, directe ou indirecte, en France de ces titres ne pourra être réalisée que dans les conditions prévues le Règlement (UE) 2017/1129 tel que modifié et des lois et réglementations françaises aux offres pour lesquelles l'obligation de publier un prospectus ne s'applique pas.

Caractère promotionnel de ce document : Le présent document est un document à caractère commercial et non un document à caractère réglementaire. Ce document n'est pas un document de recherche de Morgan Stanley et ne doit pas être considéré comme une recommandation de la recherche.

Sans préjudice des obligations légales ou réglementaires à sa charge, Morgan Stanley ne pourra être tenue responsable des conséquences financières ou de quelque nature que ce soit résultant du produit décrit dans ce document. Les investisseurs doivent procéder, avant la conclusion de toute opération avec Morgan Stanley, à leur propre analyse et d'obtenir tout conseil professionnel qu'ils jugent nécessaires sur les risques et les avantages du produit.

Le présent document ne constitue pas une offre de titres aux États-Unis et les titres ne sont pas enregistrés en vertu du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le « Securities Act »). Les titres ne peuvent être ni offerts ni cédés aux États-Unis sans avoir été préalablement enregistrés ou exemptés d'enregistrement en vertu du Securities Act. Conformément à la Regulation S promulguée en application du Securities Act (la « Regulation S »), les titres sont offerts exclusivement en dehors des États-Unis à un groupe déterminé d'investisseurs dans le cadre de transactions « offshore » (« Offshore transactions ») avec des « Non US Persons » (tels que ces termes sont définis dans la Regulation S). Les titres ne peuvent être offerts à nouveau et revendus qu'à des « Non US Persons » dans le cadre d'« Offshore transactions » conformément aux dispositions de la Regulation S relatives à la revente de titres.

Nul n'est obligé ou n'a l'intention de procéder à l'enregistrement des titres en application du Securities Act ou de la réglementation financière de l'un des États des États Unis Le présent document est un document à caractère commercial et non un document à caractère réglementaire.

Le présent document est un document à caractère commercial et non un document à caractère réglementaire.

Le produit « Performance Foncières Octobre 2025 » fait l'objet de [Conditions Définitives](#), se rattachant au Prospectus de base en date du 20-06-2025 et ses éventuels suppléments. Le Prospectus de base, incluant le résumé en français, les Conditions Définitives et les éventuels Suppléments au Prospectus sont disponibles sur le site de la Bourse du Luxembourg - ou auprès de Morgan Stanley sur simple demande. Lorsque le Prospectus de base sera renouvelé, il sera recommandé à l'Investisseur de se référer aux informations sur les Facteurs de risque et sur l'Emetteur mises à jour.

Avertissement légal relatif à l'indice :

MerQube Europe Real Estate 10 Basket 50 Point Decrement Index (EUR) : « MerQube® » et l'indice MerQube énuméré dans ce document (« l'Indice ») sont des marques de service de MerQube Inc. et ses filiales et ont obtenu une licence d'utilisation à certaines fins par le distributeur de ce document (le « Titulaire de licence »). MerQube n'est pas affilié au Titulaire de licence, et MerQube n'approuve pas, n'examine pas et ne recommande pas les produits financiers mentionnés dans ce document (les « Produits »). MerQube ne garantit pas la ponctualité, l'exactitude ou l'exhaustivité des données ou des informations relatives aux Produits. Toutes les informations fournies par MerQube sont impersonnelles et ne sont pas adaptées aux besoins de toute personne, entité ou groupe de personnes. MerQube reçoit une rémunération dans le cadre de la licence de ses indices à des tiers et de la fourniture de services de calcul personnalisés. La performance passée d'un indice ne constitue ni une indication ni une garantie des résultats futurs.

equitim.

Siège social : Société Equitim, 127 rue d'Aguesseau - 92100 Boulogne-Billancourt.

Société par Actions Simplifiée de 947 369 euros.

Numéro SIRET : 50093363500020

Entreprise d'investissement agréée en 2013 par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sous le numéro 11283 et contrôlée par cette même autorité et l'Autorité des Marchés Financiers.