

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

RAPPORT ANNUEL

Exercice 2025

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU
14 AVRIL 2026



SOMMAIRE

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

Société de Placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 1 000 000 €

Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS
509 763 322 R.C.S. PARIS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 AVRIL 2026

SOMMAIRE	2
1. PREAMBULE.....	3
2. CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2025.....	4
3. POINT MARCHE IMMOBILIER.....	5
4. POINT MARCHES FINANCIERS.....	15
5. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT	17
6. PERFORMANCES DE L'OPCI.....	19
7. PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI.....	21
8. PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI.....	24
9. GESTION DES ACTIFS.....	27
10. AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION.....	33
11. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX	39
12. EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES.....	41
13. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	70
14. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	71
15. RAPPORT PERIODIQUE SFR ET ANNEXE.....	72
16. PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 AVRIL 2026.....	90

1. PREAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire conformément aux dispositions légales et statutaires pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre notamment à votre approbation les comptes annuels.

Nous vous rappelons l'ordre du jour de la présente Assemblée :

- A titre ordinaire

1. Lecture du rapport de gestion établi par le Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et quitus aux administrateurs ;
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
4. Incorporation du report à nouveau des actions P, I et B au capital ;
5. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
6. Quitus à la Société de Gestion ;
7. Renouvellement du mandat de la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE en qualité d'administrateur de la Société ;
8. Pouvoirs pour formalités.

- A titre extraordinaire

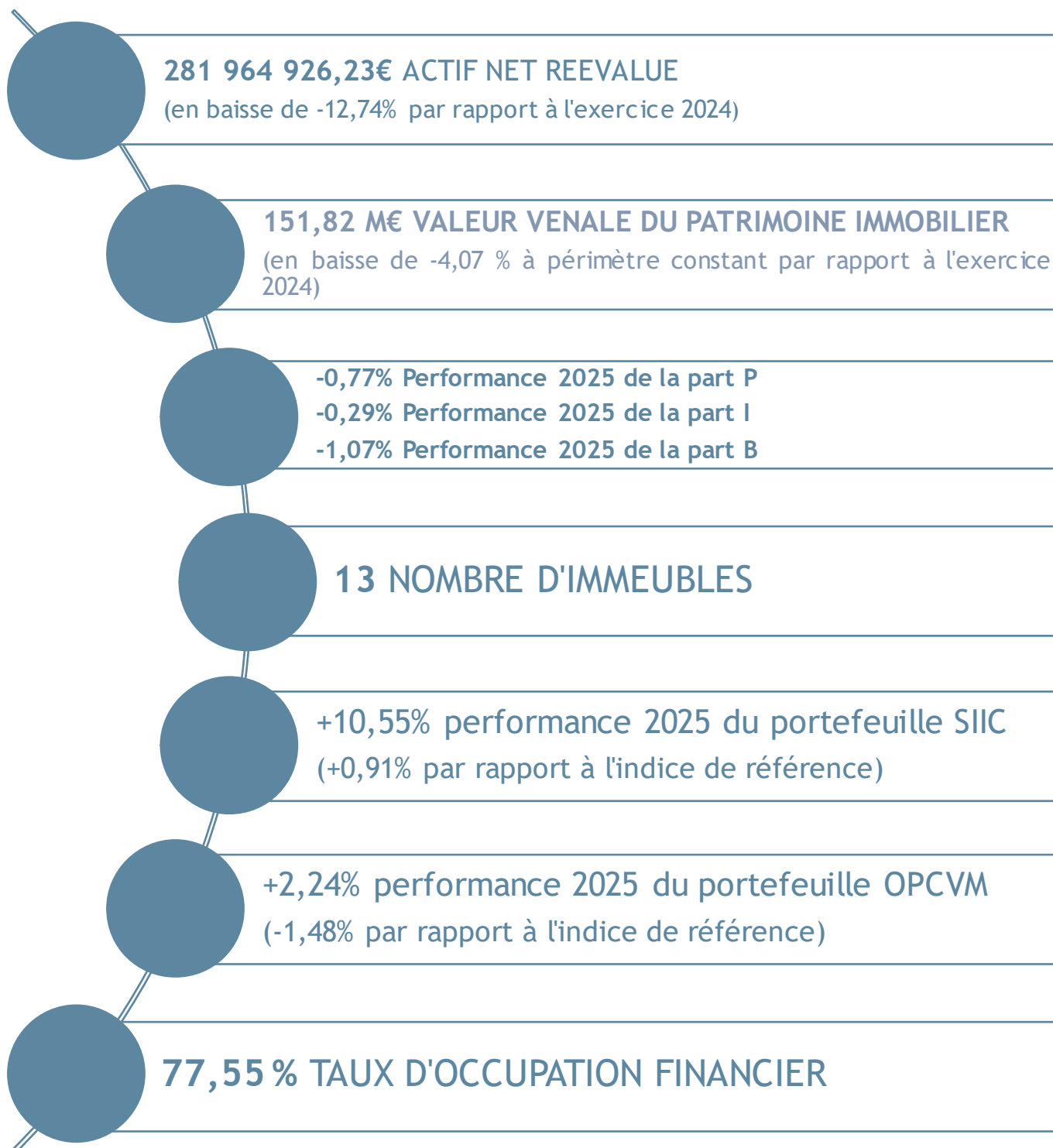
9. Modification de l'article 9 des statuts en vue d'introduire deux outils de gestion de la liquidité.

Pour votre information, nous vous avons envoyé ou tenu à votre disposition dans les conditions légales, tous les documents prescrits par la loi, à savoir :

- l'inventaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- le présent rapport de gestion du Conseil d'Administration ;
- les rapports sur les comptes annuels et spécial du Commissaire aux Comptes ;
- le texte des résolutions soumises à votre approbation ;
- la liste des administrateurs.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2. CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2025



3. POINT MARCHÉ IMMOBILIER

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Après un début d'année encourageant, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (y compris résidentiel institutionnel) a été affecté par l'environnement politique et international instable. Les volumes investis sont en hausse sur un an à environ 25,8 milliards d'euros mais la progression est essentiellement soutenue par 5 transactions majeures (Paris Trocadero, Trinity, portefeuille Kering, Signature/Solstys et Renaissance), représentant à elles seules près de 20% des volumes investis en 2025.

Les taux de rendement prime en bureaux en Île-de-France se sont légèrement compressés de 10 pdb depuis le début d'année, mais les capitaux se focalisent sur un périmètre réduit autour du quartier central des affaires.

En dehors de Paris et en régions, l'activité reste réduite malgré des actifs mis en vente mais dont le prix ne s'aligne pas encore avec les taux cibles d'acquisition.

Les meilleures localisations en commerces de pied d'immeubles sur Paris ont connu une décompression au T4 2025 de 25 pdb depuis le dernier trimestre.

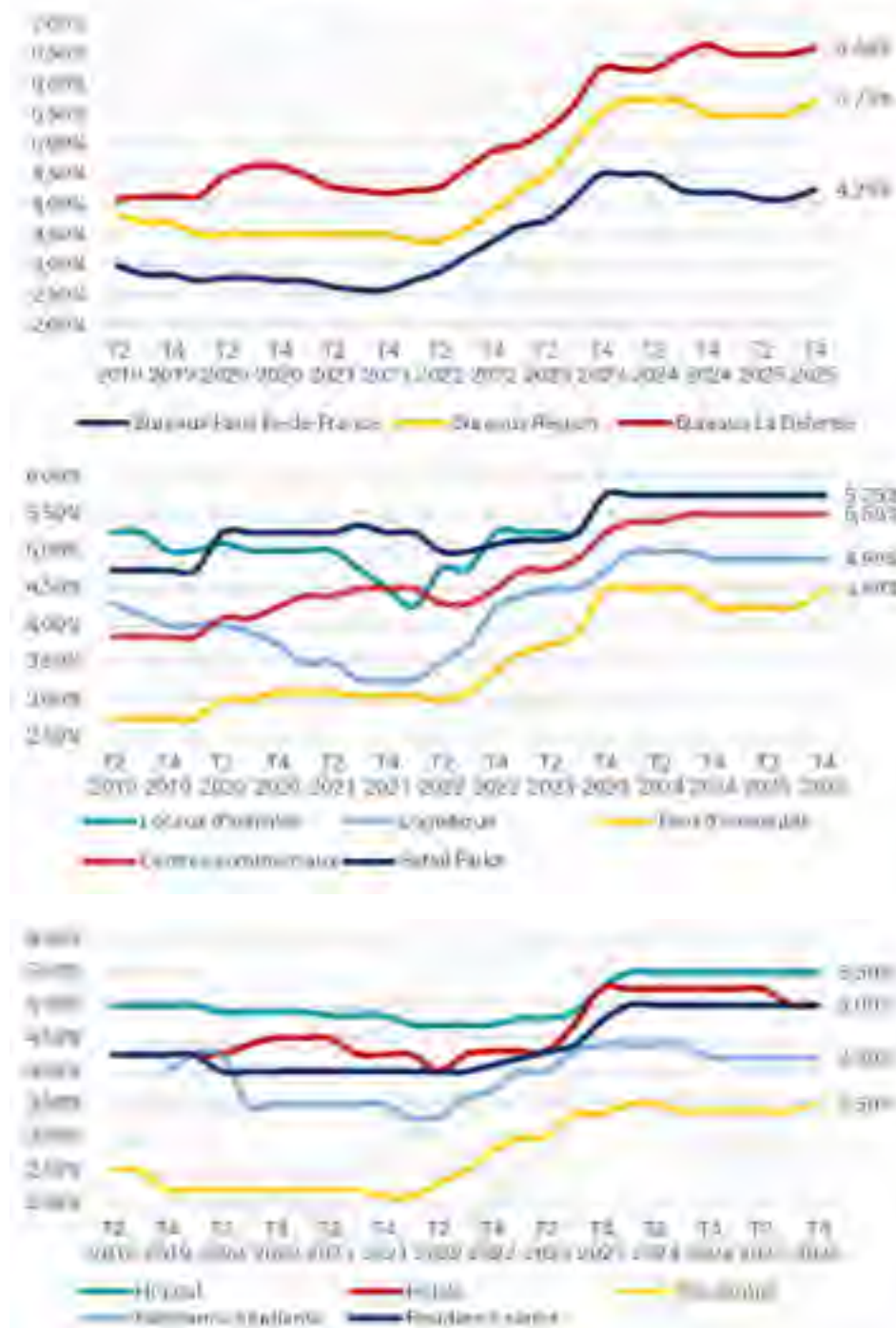
Au T4 2025, les taux de rendement prime sont restés stables à 5,75% pour les locaux d'activités et les retail parks, à 5,50% pour les centres commerciaux, et autour de 5% pour la logistique.

Les taux de rendement pour les établissements médicalisés, les résidences seniors, ainsi que les résidences étudiantes se sont également stabilisées à 5,5%, 5%, et 4,2% respectivement.

Malgré la stabilisation des taux directeurs de la BCE au T4, le maintien de taux obligataires hauts réduit les perspectives de compression des rendements immobiliers.



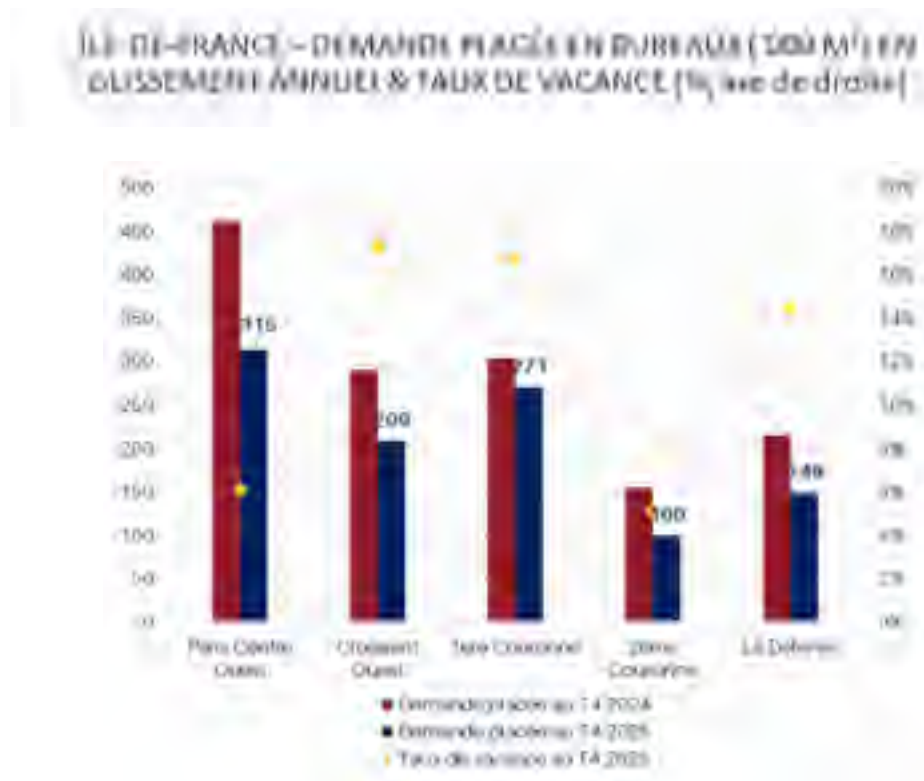
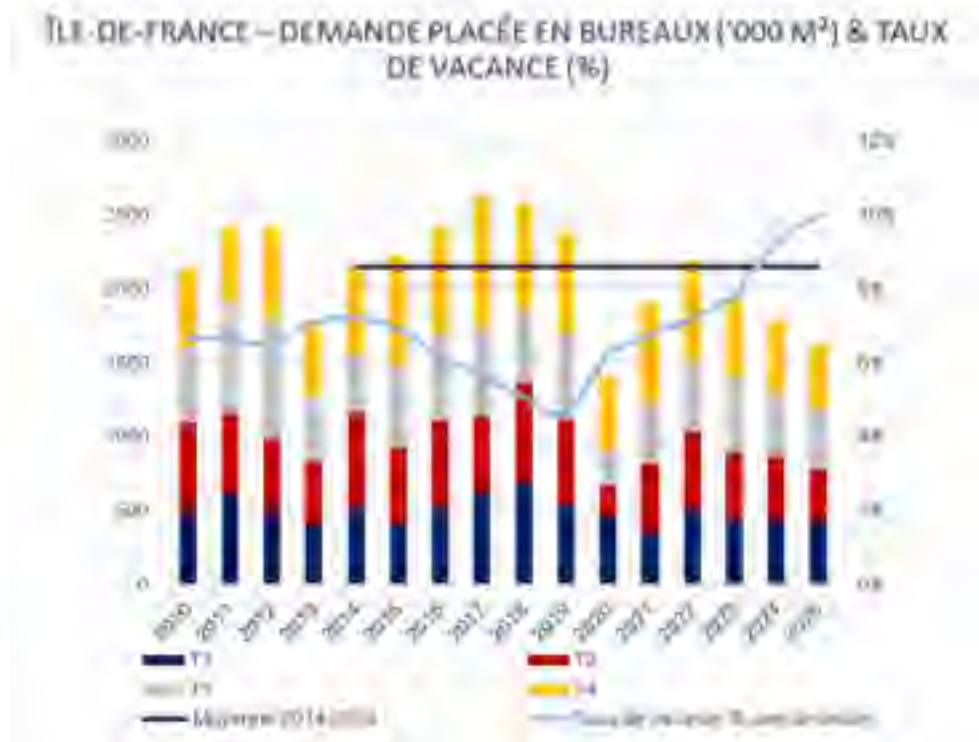
TAUX DE RENDEMENT EN FRANCE



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DES BUREAUX

Ile-de-France



Le marché locatif des bureaux en Ile-de-France reste attentiste à fin 2025, avec une demande placée annuelle de 1,64 million de m², en recul de 9% sur un an et de 19% par rapport à la moyenne post COVID.

Le T4 2025, avec 436.019 m² commercialisés, n'a pas permis le traditionnel rattrapage de fin d'année, l'instabilité géopolitique et économique ayant freiné les décisions immobilières des entreprises.

Malgré un retour au bureau plus marqué en 2025, les entreprises privilégient la maîtrise des coûts, ce qui limite la consommation de nouvelles surfaces et maintient la demande à un niveau modéré.

Les mesures d'accompagnement poursuivent leur progression atteignant en moyenne 29,5 % du loyer facial en Ile-de-France.

Au T4 2025, la demande placée a diminué sur un an à Paris Centre Ouest (-32%), dans le Croissant Ouest (-28%), en seconde couronne (-36%).

En 1^{ère} couronne, le marché est très hétérogène, avec une bonne tenue du Sud (Vanves, Malakoff, Gentilly, Ivry-sur-Seine), contrastant avec la morosité des secteurs Nord et Est, tandis que la Défense enregistre un net repli annuel lié à l'absence de grandes transactions.

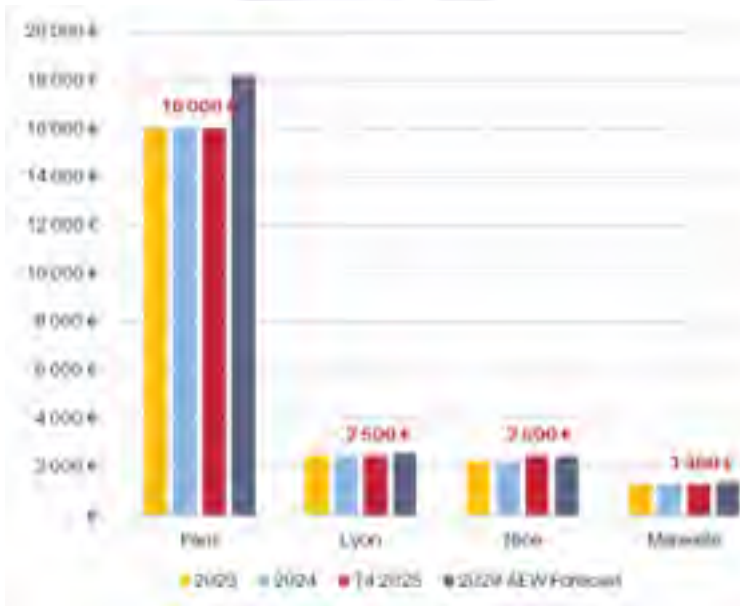
L'offre immédiate continue d'augmenter pour atteindre 6,25 millions de m² à fin décembre 2025, portant le taux de vacance en Ile-de-France à 10,2%, soit +20 pdb par rapport au T3 2025. Paris intra-muros est moins impacté, et notamment le secteur Paris Centre Ouest, qui continue d'attirer les utilisateurs en recherche d'une localisation centrale.

Le taux de vacance atteint en revanche 16,7% en première couronne (+11 pdb de trimestre à trimestre), 14,5% à la Défense (+97 pdb entre le T3 2025 et le T4 2025), et 17,4% dans le Croissant Ouest, concentrant les disponibilités dans l'ouest parisien.

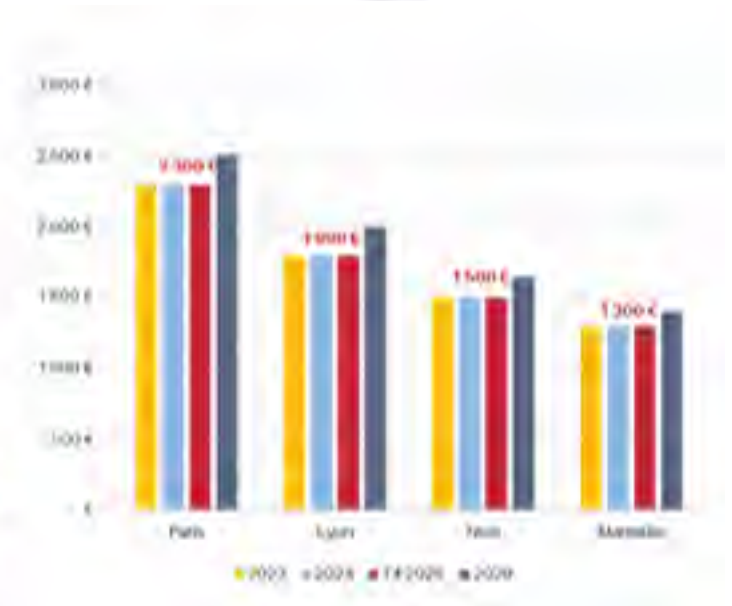
Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DES COMMERCES

VALEURS LOCATIVES PRIME (COMMERCE DE CENTRE) EN €/m²/an



VALEURS LOCATIVES PRIME (COMMERCE DE CENTRE) EN €/m²/an



Malgré un contexte légèrement plus favorable, la consommation des ménages reste prudente, progressant faiblement (+0,1%), les ménages continuent de privilégier l'épargne et les dépenses de services, notamment les loisirs et la restauration.

L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), se stabilise et enregistre une baisse de -0,45% au T3 2025, allégeant temporairement la pression locative sur les enseignes. L'indice devrait remonter jusqu'à atteindre 1,7% en 2027, avant de se stabiliser autour des 2,1%, à long terme.

Suite à leur correction durant la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pied d'immeuble sont restés stables à Paris (16.000 €/m²/an), Marseille (1.300 €/m²/an) et à Lyon (2.500 €/m²/an) au T4 2025, tandis que Nice enregistre une hausse, atteignant 2.500 €/m²/an. Globalement, les loyers prime des centres commerciaux sont restés stables depuis plus de trois ans à Paris, Lyon, Nice et Marseille à 2.300€/m²/an, 1.800 €/m²/an, 1.500 €/m²/an, et 1.300 €/m²/an respectivement.

En termes d'investissement, le T4 2025 atteint 522 millions d'euros investis, - 27% par rapport au T4 2024, dominé par la cession du portefeuille Carrefour à Supermarket Income REIT pour 131 millions d'euros.

Les taux de rendement prime en commerces demeurent globalement stables au T4 2025 par rapport au trimestre précédent en centres commerciaux (entre 5,50% et 6%) et les retail parks (entre 5,75% et 6,25%), dans un contexte de contraction des volumes.

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE



Avec 3,2 millions de m² placés, en 2025, le marché des utilisateurs en logistique enregistre un léger recul de 4 % sur un an mais de 25 % par rapport à la moyenne quinquennale.

La bonne performance du T4, avec 957.500 m², a permis d'atteindre un volume annuel proche de celui de 2024, sans toutefois enclencher de reprise durable.

Les prestataires logistiques demeurent les principaux animateurs du marché, avec 1,4 million de m² placés en 2025, suivis par les industriels et les acteurs du e-commerce.

L'offre immédiate amorce un léger repli en fin d'année, s'établissant à 4,8 millions de m², tandis que le taux de vacance national recule à 6,3 %, signalant un début d'absorption des surfaces disponibles.

A l'inverse, la demande pour les plateformes de seconde main se redresse nettement en 2025 (+57 % sur un an).

La Dorsale concentre 61% de la demande placée, avec les Hauts-de-France et l'Île-de-France qui arrive en tête des régions les plus actives. Les pôles marseillais et lyonnais retrouvent également de la fluidité.

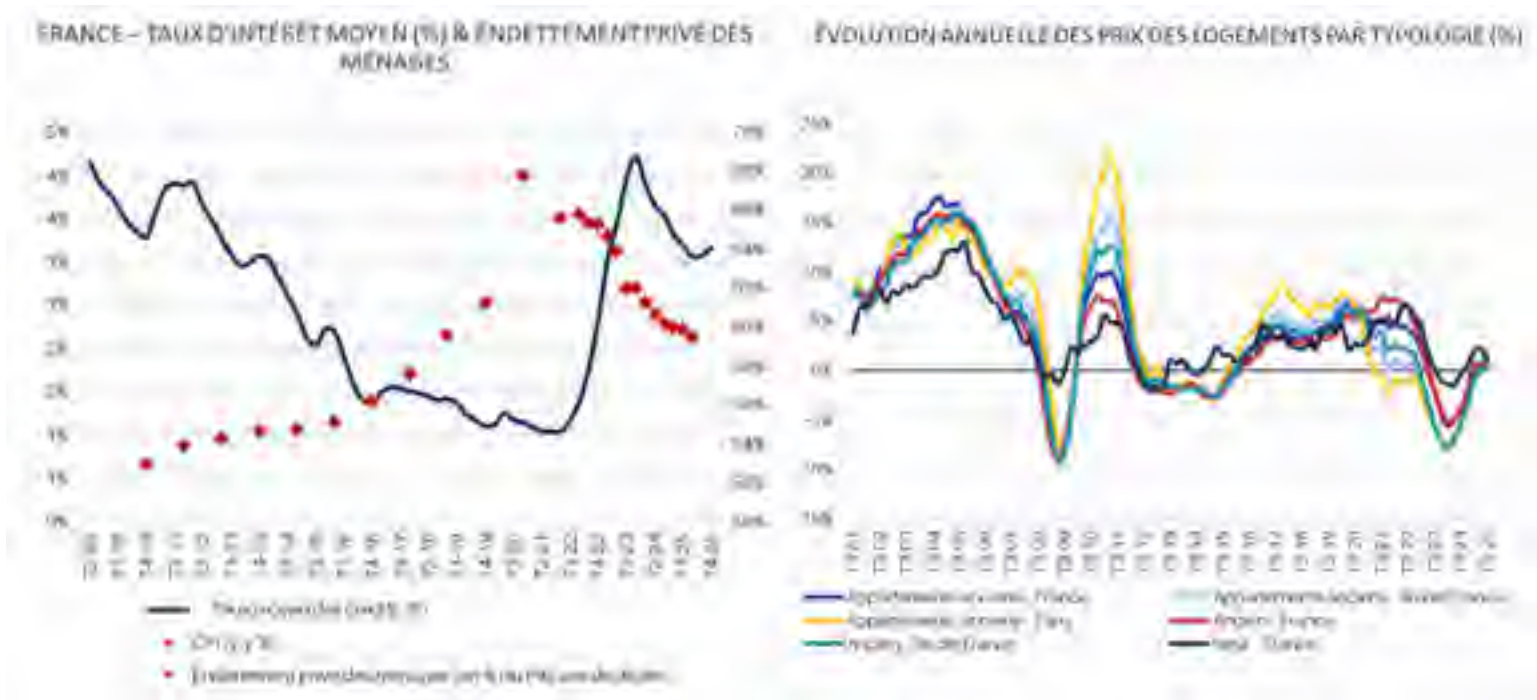
Entre le T4 2024 et le T4 2025, la région parisienne a enregistré une augmentation de 6% des loyers prime, passant de 84 €/m²/an à 89 €/m²/an, tandis que les marchés lyonnais et lillois maintiennent des loyers records à 71€/m²/an et 57 €/m²/an respectivement.

En 2025, le marché de l'immobilier logistique et industriel atteint près de 3,8 milliards d'euros d'investissement selon les sources préliminaires (-18% sur un an), représentant 29% des volumes investis en immobilier d'entreprise banalisé.

Le taux de rendement prime en logistique reste stable à 4,90% au T4 2025, dans un contexte où le niveau de l'OAT à 3.5 % limite toute compression des taux et pousse certains acteurs à repenser leurs arbitrages.

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ RESIDENTIEL



À l'échelle nationale, après six trimestres de baisse consécutive, les taux de crédit à l'habitat commencent à progresser en septembre, s'établissant à 3,17% à fin d'année, soit -15 pdb sur un an.

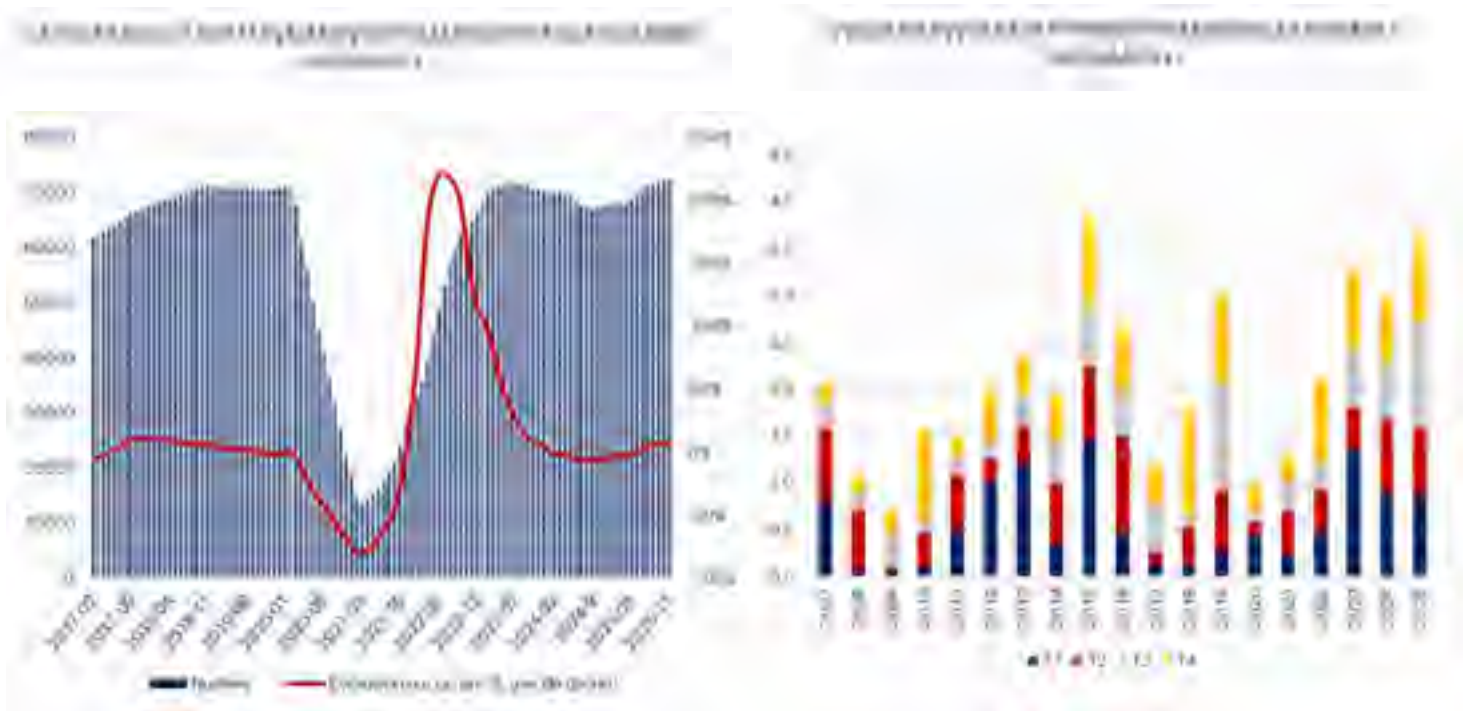
Le taux d'endettement des ménages continue de diminuer (59,5% au T2 2025) après avoir atteint un point haut en 2020.

Au T3 2025, les prix des logements anciens en France métropolitaine et en Ile-de-France ont légèrement augmenté de 1,3% par rapport au T3 2024 avec une progression de 2,0 % à Paris, et ceux des logements neufs de 1,1%.

Le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs. Le volume total investi en résidentiel en 2025 est en hausse de 41% par rapport au 2024, passant de 2,8 milliards d'euros à 3,9 milliards d'euros.

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DE L'HOTELLERIE



Le secteur de l'hôtellerie a enregistré 3,6 milliards d'euros d'investissements immobiliers en 2025, en hausse de 22% par rapport à 2024.

La reprise est particulièrement marquée au T3, avec un bond de 71% par rapport au T3 2024, avec des transactions sur le Pullman dans le 14^e arrondissement de Paris de 300 millions d'euros ou de la Villa Florentine à Lyon.

Sur le plan de la fréquentation, le nombre de nuitées en Ile-de-France continue sa progression, avec des augmentations respectives de 7,2% en septembre, 7,1% en octobre et 7,0% en novembre par rapport à l'année précédente.

Au T4 2025, le taux de rendement prime pour l'hôtellerie est resté stable par rapport au T3 à 5 %.

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

Allemagne**MARCHÉ DES BUREAUX**

Au T4 2025, les loyers prime en bureaux en Allemagne ont augmenté de 6,1% en moyenne par rapport au T4 2024.

Le loyer prime à Berlin est resté relativement stable depuis fin 2024 et atteint 540 €/m²/an au T4 2025, soit une hausse de 1,1 % par rapport au T4 2024.

Francfort, Düsseldorf et Hambourg affichent les hausses les plus importantes avec +12,3 %, +8,3 % et +6,6 % de croissance annuelle du loyer prime au T4 2025.

Le taux de vacance moyen en Allemagne continue d'augmenter et s'établit à 9,16 % en moyenne au T4 2025, soit une hausse de +80 pdb par rapport à l'année précédente.

Berlin et Frankfurt sont les villes qui connaissent les plus fortes hausses trimestrielles de la vacance, atteignant respectivement 8,50 % (+30 pdb) et 11,83 % (+12 pdb).

En revanche, le taux de vacance à Düsseldorf diminue légèrement (-9 pdb) pour atteindre 13 % au T4 2025.

Le taux de rendement prime en bureaux a légèrement baissé (-4 pdb) depuis le trimestre précédent sur les 5 principaux marchés et s'établit en moyenne à 4,81% au T4 2025.

La valeur en capital moyenne en Allemagne augmente de +1,7% entre le T3 2025 et le T4 2025, passant de 12 100 €/m² à 12 310 €/m².

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

Belgique**MARCHÉ DES COMMERCES**

Les prévisions indiquent que l'inflation atteindra en moyenne 1,58 % en 2026 et 1,92 % en 2027.

Le volume des ventes du commerce de détail en Belgique continue de rebondir avec +0,75 % au T4 2025 par rapport au T4 2024, et devrait continuer sur cette lancée pour atteindre +1,48 % en 2026 selon les prévisions.

Les loyers prime en commerce de pied d'immeuble sont restés stables sur les deux marchés sur un an entre le T4 2025 et le T4 2024 pour atteindre 1650€/m²/an.

Les valeurs locatives pour les centres commerciaux sont restées stables à Anvers (1200 €/m²/an) et ont légèrement augmenté à Bruxelles (1060 €/m²/an).

Cette stabilité pourrait encourager les enseignes à se positionner sur des sites plus modernes, notamment ceux qui sont conformes aux normes environnementales et offrent des économies d'énergie.

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

4. POINT MARCHES FINANCIERS

1. INVESTISSEMENTS FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

L'année 2025 a commencé sur une belle performance boursière des foncières cotées. L'investiture de Donald Trump le 20 janvier et ses premières annonces ont été bien accueillies par les marchés, notamment sa volonté affichée de faire baisser les taux d'intérêt ce qui favoriserait un environnement monétaire plus accommodant. Les multiples annonces du président américain avec notamment la mise en place de droits de douane et l'intensification de la guerre commerciale ont fait plonger les marchés financiers sur mars. Le plan allemand d'investissement dans les infrastructures et la défense a entraîné une hausse des rendements souverains, ce qui a pénalisé les foncières. Les marchés ont été très volatils sur le mois d'avril. L'annonce lors du Libération Day par Donald Trump en tout début de mois de la mise en place de droits de douanes élevés ont provoqué une prise de bénéfices de la part des investisseurs. Les tensions commerciales ont ravivé le risque de récession. L'annonce d'une trêve de 90 jours une semaine plus tard a permis aux marchés de rebondir. La Banque Centrale Européenne a abaissé ses taux directeurs de 25bps. Les tensions géopolitiques au Moyen-Orient ont pesé sur les marchés en juin. L'accord transatlantique avec un droit de douane américain fixé à 15%, et non à 30% comme redouté, apporte de la stabilité et a soutenu les marchés en juillet. Aux Etats-Unis, les données d'activité ont montré des signes de solidité. Au niveau géopolitique, les négociations multilatérales et la poignée de mains entre Donald Trump et Vladimir Poutine en Alaska étaient prometteuses mais les espoirs d'une fin imminente du conflit en Ukraine n'ont finalement pas duré. Le président de la FED, Jerome Powell, a laissé entendre que les risques pesant sur le marché de l'emploi aux Etats-Unis sont de plus en plus présents. Le contexte politique français ne s'est pas amélioré au début du quatrième trimestre. Le gouvernement Lecornu 1, fraîchement nommé le 5 octobre n'a vécu seulement que quelques heures avant la démission de son Premier ministre le lendemain. Un nouveau gouvernement a été nommé le 12 octobre. Bien que des trajectoires politiques et budgétaires puissent être différentes, les pays de l'Union Européenne disposent bien de la même direction en matière de politique monétaire. Alors que l'inflation semble plutôt maîtrisée, la BCE poursuit son statu quo en maintenant ses trois taux d'intérêt directeurs avec un taux monétaire à 2%.

La résilience de l'environnement économique européen (croissance modérée mais robuste, inflation maîtrisée, emploi stable) couplée au cycle d'assouplissement de la politique monétaire de la BCE ont été deux soutiens à la performance de la classe d'actif immobilière cotée cette année.

Dans ce contexte, la poche des foncières cotées (+10.55%) a surperformé légèrement son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (+9.65%) sur l'année 2025.

2. INVESTISSEMENTS FINANCIERS A CARACTERE NON IMMOBILIER

ENVIRONNEMENT FINANCIER

Après une montée des incertitudes économiques et géopolitiques dès le retour au pouvoir du président Trump aux Etats-Unis en janvier et l'annonce choc de surtaxes douanières prohibitives à l'encontre des importations du reste du monde en avril, les investisseurs ont pu craindre une déstabilisation des chaînes de production globales intégrées et un fort ralentissement des échanges commerciaux internationaux, voire un risque de récession. Contrairement aux vives inquiétudes du printemps, la croissance de l'économie mondiale est restée solide en 2025, estimée à 3,3%, une progression sensiblement identique à celle de 2024.

L'économie américaine a pourtant nettement décéléré en 2025, avec un 1er trimestre marqué par une contraction de l'activité en anticipation d'un probable relèvement des droits de douane promis par le nouveau président républicain pendant sa campagne électorale. Les niveaux des « droits de douane réciproques » annoncés le 2 avril à l'initiative de la Maison Blanche ont dépassé les attentes les plus pessimistes et ravivé la guerre commerciale. Ces surtaxes ont cependant été revues à la baisse dans le courant de l'année au gré des accords négociés. L'économie et le marché du travail outre-Atlantique ont commencé à donner des signaux de fragilité à partir du mois de mai, pénalisés par la mise en place des nouveaux tarifs douaniers, les doutes sur l'inflation et sur la politique monétaire de la Réserve Fédérale. En fin d'année, les Etats-Unis ont dû faire face à une suspension record des services publics non essentiels qui a également pesé sur la croissance.

Simultanément, l'activité a continué de se raffermir en Europe, et notamment en zone euro, ainsi qu'au Japon, tandis que l'économie chinoise est apparue stable.

Au moment où les perspectives d'évolution du commerce mondial et de croissance en Amérique du Nord se dégradaient, en Europe, les prévisions de croissance à moyen terme s'amélioraient sous l'effet de l'assouplissement surprise du frein de la dette en Allemagne et de la relance inattendue des dépenses d'infrastructure et de défense outre-Rhin et, plus généralement, des efforts de réarmement en Europe de l'Ouest.

Alors que la BCE a réduit ses taux directeurs au 1er semestre de 100 points de base (de 3% à 2% pour le taux de dépôt) avant d'opter pour le statu quo, la Réserve Fédérale a marqué une longue pause, préoccupée par l'impact éventuel des nouvelles taxes douanières sur l'inflation. Ce n'est qu'à partir du mois de septembre que la banque centrale de Washington a repris la baisse du taux des Fed Funds (-75 points de base, avec une fourchette de taux cible ramenée à 3,50%-3,75%).

La perspective d'un ralentissement économique outre-Atlantique et un potentiel de détente des taux directeurs plus important à moyen terme aux Etats-Unis qu'en zone euro ont contribué à la dépréciation de 11,83% de la devise américaine face à la monnaie unique, un mouvement concentré principalement sur les 6 premiers mois de l'année.

Sur le marché des emprunts d'Etat à 10 ans, les taux de rendement ont connu des évolutions contrastées avec un repli aux Etats-Unis sur une modération des prévisions de croissance économique, une remontée au Japon et, dans une moindre mesure, en Europe. La hausse des taux de rendement souverains dans ces deux régions a été attisée par la perspective d'augmentation des déficits publics, avec une inflexion notable du besoin de financement de l'Allemagne. En France, les inquiétudes sur la trajectoire de la dette publique ont été ravivées malgré la nomination d'un nouveau premier ministre, en l'absence de majorité parlementaire stable. A noter que l'accélération de la reprise économique en zone euro a permis de contenir la progression des spreads de crédit en dépit des tensions sur les taux de rendement souverains.

Le taux de rendement du T-Note américain a ainsi diminué de 40 points de base sur l'année, à 4,17% à fin décembre, tandis que celui du JGB japonais a bondi de 97 points à 2,07%.

En zone euro, au 31 décembre, le rendement du Bund allemand s'élevait à 2,86% (+0,49% sur 12 mois) tandis que ceux de l'OAT française et de l'obligation d'état italienne s'établissaient à, respectivement, 3,56% (+0,37%) et 3,55% (+0,03%).

L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans s'est apprécié de 2,86% au cours de l'exercice. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice ont progressé de, respectivement, 2,48% et 3,68%.

L'indice €STR Capitalisé a enregistré un gain de 2,24%.

Dans le sillage de l'extrême volatilité qui a suivi la communication sur les droits de douane réciproques de la Maison Blanche, l'annonce rapide du début de négociations commerciales entre les Etats-Unis et leurs principaux partenaires a apaisé les craintes de investisseurs et entraîné un fort rebond des marchés d'actions. Wall Street et les bourses émergentes ont été soutenues par l'amélioration des perspectives bénéficiaires des grandes valeurs du secteur technologique. Au 2ème semestre, la conclusion d'accords commerciaux en particulier avec l'Union européenne, le Japon et surtout avec la Chine et les anticipations de détente de la politique monétaire de la Réserve Fédérale ont contribué à hisser la plupart des marchés d'actions vers des niveaux records.

Compte tenu du ralentissement économique aux Etats-Unis, du recul du dollar contre euro et, au cours du dernier trimestre, des interrogations sur les niveaux de valorisations des grands groupes du secteur de l'intelligence artificielle, la bourse américaine s'est inscrite en retrait en euro face aux autres places financières mondiales.

Les indices des grands marchés d'actions ont enregistré des performances supérieures à celles des indices des marchés de taux. Sur l'ensemble de l'exercice, malgré l'extrême volatilité qui a suivi l'annonce de nouveaux droits de douane prohibitifs début avril, des surtaxes sensiblement allégées par la suite, les indices MSCI des marchés d'actions développés et émergents ont été globalement bien orientés en euro, avec une performance plus élevée des bourses européennes et émergentes par rapport à l'Amérique du Nord et au Pacifique : Europe +19,39% (dont zone euro +23,70% et Europe hors zone euro +14,84%) et Monde, émergents inclus, hors Europe +6,08% (dont Etats-Unis +3,43%, Japon +9,86% et Emergents +17,76%).

5. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de gestion est de proposer une distribution régulière de dividendes sur un horizon d'investissement et de détention long terme (durée moyenne d'investissement recommandée : 8 ans) d'un patrimoine immobilier investi dans différentes typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise complété par des actifs financiers.

Les revenus provenant de la location des immeubles ou des dividendes des sociétés en portefeuille seront pour l'essentiel distribués sous forme d'un dividende annuel. A cet effet, des acomptes trimestriels pourront être versés en cours d'exercice, sur décision du Conseil d'Administration.

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement de la SPPICAV vise à constituer un portefeuille composé de différentes typologies d'actifs immobiliers complété par des actifs financiers. L'objectif d'allocation est le suivant :

- Poche immobilière représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif brut de la SPPICAV (dont 9 % maximum de l'actif brut de la SPPICAV en titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes). Les actifs mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier représenteront au minimum 51 % de l'actif brut de la SPPICAV ;
- Poche financière représentant au maximum 35 % de l'actif brut de la SPPICAV réduite jusqu'à 0% en cas de décollecte ;
- Poche de liquidités investies en produits liquides et présentant une faible exposition au risque représentant, à tout moment, au minimum 5 % de l'actif brut de la SPPICAV.

RATIOS REGLEMENTAIRES



Stratégie d'endettement - Emprunts d'espèces

Le prospectus de l'OPCI autorise le recours à l'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect, pour les acquisitions immobilières et les travaux réalisés. Le montant de la dette ne doit pas dépasser 40% des actifs mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'Article L.214-36 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, à titre temporaire, des emprunts d'espèces peuvent être conclus par la SPPICAV en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates. Ces emprunts ne pourront dépasser 10% des actifs non immobiliers.

6. PERFORMANCES DE L'OPCI

VARIATION DE L'ACTIF NET

Poste de l'inventaire	Début de l'exercice	Fin de l'exercice	variation en €
Actifs à caractère immobiliers	241 409 164	183 983 962	
Immeubles détenus en direct	88 115 000	87 255 000	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	72 596 613	41 064 540	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	21 935 257	13 535 776	
Autres actifs à caractère immobilier	58 762 294	42 128 646	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	74 383 188	61 635 218	
Trésorerie	7 346 132	36 345 747	
Dettes et créances	-1 468 640	-742 026	
Emprunt			
Disponibilités	8 814 771	37 087 773	
Actif net total en EUR	323 138 483	281 964 927	-41 173 557

Commentaires sur les variations de l'actif net

L'Actif Net varie de (-41,17) M€ en 2025, principales variations :

➤ Souscriptions et rachats (-33,07) M€

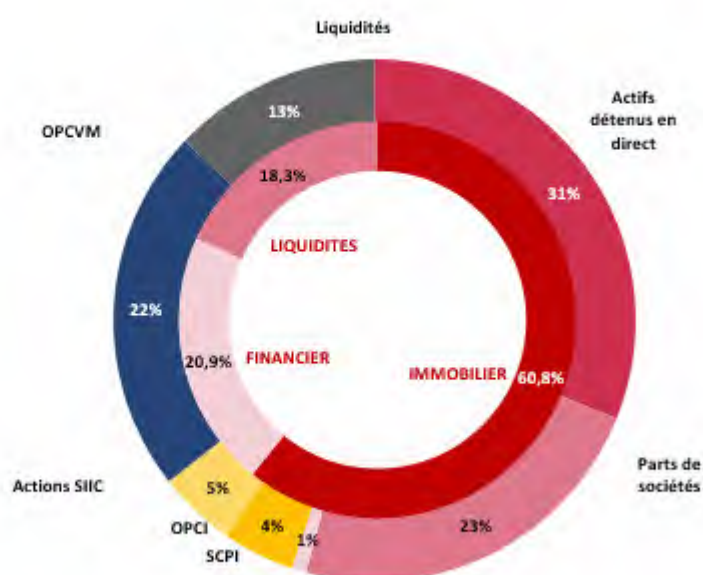
Une décollecte nette 2025 inscrite dans l'actif de la SPPICAV qui s'élève à (-33,07) M€, dont (-19,20) M€ sur la part P

Total des souscriptions 2025	76 703,20
Total des rachats 2025	-33 147 292,02
COLLECTE NETTE 2025	-33 070 588,82

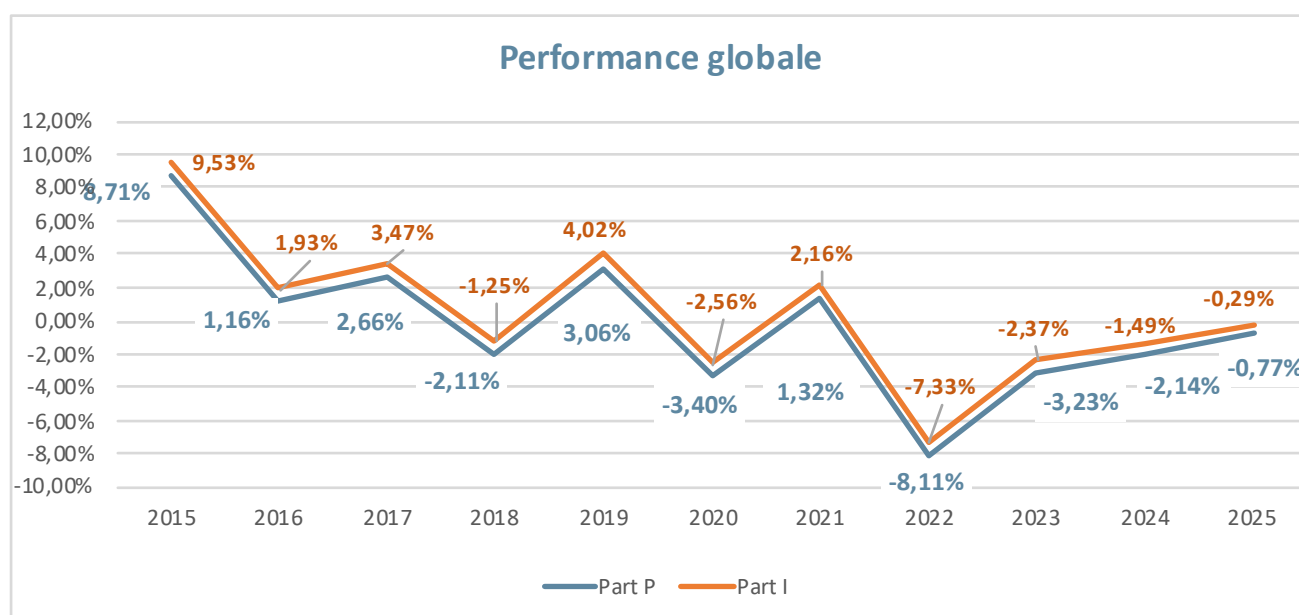
➤ Actifs immobiliers et financiers

- Variation de valeurs des actifs détenus en direct et en indirect (-7,48M€)
- Impact cession des parts de la société CORNALINE HOUSE SA (-3,69M€)
- Variation de valeur des SIIC (+2,05M€)
- Variation de valeur des OPCVM (+2,03M€)

Répartition de l'actif net au 31/12/2025 :



Performances sur l'exercice :



7. PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI

INVESTISSEMENT FINANCIER A CARACTERE IMMOBILIER

Le secteur se valorise sur des niveaux attractifs, la décote par rapport à l'ANR 12 mois est actuellement de 30% (décote en moyenne de 16% depuis 2020). Les NAV sont désormais en croissance positive.

Les conseils d'administration d'Aedifica et de Cofinimmo ont déclaré soutenir le regroupement des deux sociétés. L'entité combinée deviendra un acteur de référence dans le secteur de la santé en Europe avec une valeur totale brute des actifs estimée à environ 12 milliards d'euros. Les opérations M&A ont été importantes avec notamment l'intérêt de KKR et de PHP pour Assura, l'offre d'Unite sur Empiric ou le rachat d'Urban Logistics par LondonMetric. Unibail a présenté lors de sa journée investisseurs sa feuille de route pour 2028. Les objectifs sont ambitieux et prometteurs. La société prévoit une croissance annuelle des loyers entre +1.7% et 2.4% au-dessus du niveau d'inflation. Le plan de désendettement, dont 2.5 milliards d'euros de cessions, devrait rassurer le marché. CTP a relevé ses objectifs 2030 lors de sa journée investisseurs. La société de logistique est intéressée par de nouvelles géographies comme l'Italie et le Vietnam et vise désormais une surface locative (GLA) de 30 millions m², soit un doublement de la surface louée aujourd'hui.

Le momentum opérationnel des sociétés est très bien orienté et les révisions bénéficiaires sont positives. Les gestions généralistes sont peu investies pour l'instant mais des flux entrants pourraient soutenir la performance du secteur qui offre un retour aux actionnaires élevé avec un rendement de 5.2% et un profil domestique très peu sensibles à l'environnement géopolitique.

En ce début d'année 2026, nous privilégions les sociétés au profil Qualité/Croissance qui ont des revenus visibles et un bilan solide. Nos principales convictions sont : CTP (logistique Europe de l'Est, très forte croissance), Merlin Properties (bureaux et centres commerciaux, exposition à la thématique des datacenters), WDP (logistique, valorisation attractive), Klépierre (centres commerciaux, visibilité élevée des revenus) et Xior (résidence étudiantes, croissance structurelle).

INVESTISSEMENT FINANCIER NON IMMOBILIER

POLITIQUE DE GESTION

Fin 2024, après avoir commencé à réduire ses taux directeurs, la Réserve Fédérale avait souligné qu'il convenait de faire preuve de prudence dans la conduite de la politique monétaire face à la persistance d'une inflation qu'elle jugeait encore élevée. La banque centrale de Washington et les investisseurs attendaient également davantage de visibilité sur la politique budgétaire et fiscale qui serait mise en œuvre par la nouvelle administration américaine.

En revanche, en Europe, le cycle de baisse des taux semblait pouvoir se poursuivre à un rythme plus soutenu en 2025, alors que la croissance des principales économies de la zone euro continuait de donner des signaux de fragilité et que les prévisions d'inflation convergeaient vers la cible de la BCE.

En Chine, davantage de soutien monétaire et de nouvelles initiatives de relance étaient probables afin, notamment, de contrer l'impact négatif sur les exportations à destination des Etats-Unis des droits de douane conséquents promis par le président élu américain pendant la campagne électorale.

Les risques politique et géopolitique étaient susceptibles de peser sur le sentiment des investisseurs au cours de l'exercice 2025.

Ainsi, en tout début d'année, l'exposition en actions de la Poche Financière s'élevait à 25,7% de son actif, un niveau proche de celui de son indicateur de référence (25%). Les positions en fonds investis en actions étaient alors les suivantes : Mirova Women Leaders Equity (5,6% de l'actif), Thematics Meta (5,1%), Mirova Euro Sustainable Equity (4,7%), DNCA Engage (4,6%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,3%), Ostrum SRI Europe Equity (1,8%) et Mirova Europe Environmental Equity (0,7%).

La Poche Financière est restée légèrement surpondérée en actions par rapport à son indicateur au cours du 1er trimestre.

En février, le fonds actions européennes Ostrum SRI Europe Equity a été cédé et le produit de la vente réinvesti sur la seule zone euro au travers des fonds Mirova Euro Sustainable Equity et DNCA Engage déjà présents en portefeuille. En fin de mois, l'exposition aux actions américaines a été allégée, notamment en diminuant Thematics Meta.

En mars, à nouveau, les investissements en actions ont été réduits aux Etats-Unis (Thematics Meta) et relevés en zone euro (Mirova Euro Sustainable Equity et DNCA Engage).

Au 31 mars, les investissements en actions étaient : DNCA Engage (6,6% de l'actif), Mirova Euro Sustainable Equity (6,5%), Mirova Women Leaders Equity (5,4%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,2%), Thematics Meta (3,0%) et Mirova Europe Environmental Equity (0,7%).

Dans le sillage des annonces du 2 avril de surtaxes douanières prohibitives de la Maison Blanche à l'encontre de la quasi-totalité de leurs partenaires, alliés historiques compris, des négociations commerciales ont rapidement été engagées, ce qui a permis d'apaiser le climat d'incertitude extrême provoqué par la communication initiale du président Trump. A quelques semaines de l'échéance du moratoire des « droits de douane réciproques » du 9 juillet, les autorités américaines ont fait état d'avancées dans les négociations avec un certain nombre de pays partenaires, dont la Chine. Ces déclarations ont rassuré les investisseurs sur l'évolution de la croissance de l'économie américaine et du commerce international.

Des promesses de baisses d'impôts pour les ménages et les entreprises aux Etats-Unis, la reprise surprise des dépenses d'infrastructures en Allemagne, l'augmentation de l'effort de défense en Europe et un assouplissement des politiques monétaires devaient contribuer à une amélioration des perspectives d'évolution de la demande globale.

Ces anticipations étaient à même de soutenir les marchés d'actions mais l'imprévisibilité et le protectionnisme affirmé des nouveaux dirigeants de Washington ainsi que les risques politiques et géopolitiques allaient continuer de provoquer des inquiétudes et de la volatilité.

Au cours du 2ème trimestre, les investissements en actions ont été globalement maintenus, avec une préférence pour l'Europe par rapport aux Etats-Unis et, plus généralement, au Monde hors Europe.

L'exposition en actions, qui était de 25,4% de l'actif de la Poche à fin mars a été relevée à 26,7% à fin juin contre 25% dans l'indicateur de référence.

Au 30 juin, la Poche détenait les positions en actions suivantes : DNCA Engage (6,9% de l'actif), Mirova Euro Sustainable Equity (6,8%), Mirova Women Leaders Equity (5,8%), Thematics Meta (3,3%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,2%) et Mirova Europe Environmental Equity (0,8%).

L'incertitude autour des surtaxes douanières du gouvernement américain a continué de se dissiper de manière très graduelle au 3ème trimestre. De nombreux partenaires commerciaux des Etats-Unis dont l'Union européenne et le Japon ont conclu des accords et les négociations avec le Canada, le Mexique et la Chine ont été prolongées.

La Réserve Fédérale a estimé que l'accélération de l'inflation, reflétant l'impact des hausses de droits de douane, était probablement de nature ponctuelle, et que le fort ralentissement des créations d'emplois depuis le printemps suggérait une montée des risques sur le marché du travail nécessitant d'assouplir davantage sa politique monétaire. Dès septembre, la banque centrale de Washington a repris le mouvement de détente du taux des Fed Funds.

Au cours du 2ème semestre, l'allocation en actions a maintenu un biais favorable aux actions européennes par rapport aux actions de la zone Monde hors Europe.

A noter, en juillet, les investissements en actions ont été modifiés à la marge. Sur le marché des actions américain, un arbitrage a été effectué en cédant la position en Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector et en introduisant le fonds Ossiam Bloomberg USA PAB. Ce fonds visait à répliquer l'évolution de l'indice Bloomberg USA PAB dont la composition était alignée sur l'Accord de Paris sur le climat et présentait un risque de déviation plus modéré face à l'indice MSCI Etats-Unis que le fonds dont la ligne avait été vendue. L'exposition en actions a atteint 27% de l'actif de la Poche à fin septembre.

Au 30 septembre, les positions en actions étaient : DNCA Engage (6,9% de l'actif), Mirova Euro Sustainable Equity (6,8%), Mirova Women Leaders Equity (5,8%), Ossiam Bloomberg USA PAB (3,5%), Thematics Meta (3,2%) et Mirova Europe Environmental Equity (0,9%).

Au 4ème trimestre, de nouveaux accords commerciaux ont été conclus par les Etats-Unis, en particulier avec la Chine, sans éliminer pour autant les inquiétudes autour du commerce international.

La Réserve Fédérale a procédé à de nouvelles baisses de taux directeurs en fin d'année et devrait poursuivre l'assouplissement de sa politique monétaire dans le courant de l'année 2026.

Même si la BCE a opté pour le statu quo monétaire depuis juin, l'économie européenne devrait bénéficier à moyen terme des mesures de relance en Allemagne et de l'effort de défense du continent.

L'allocation en actions s'élève à 27,5% de l'actif de la Poche à fin décembre 2025 contre 25% dans l'indicateur de référence. Les investissements en actions sont : DNCA Engage (7,1% de l'actif), Mirova Euro Sustainable Equity (6,8%), Mirova Women Leaders Equity (5,9%), Ossiam Bloomberg USA PAB (3,5%), Thematics Meta (3,2%) et Mirova Europe Environmental Equity (0,9%).

Sur l'ensemble de l'exercice, la sensibilité de la Poche Financière aux variations de taux d'intérêt est restée neutre à légèrement surpondérée vis-à-vis de celle de l'indicateur via l'exposition sur le crédit (émetteurs du secteur privé), dans un contexte de poursuite de la croissance, notamment en zone euro.

Sur les marchés de dettes souveraines, l'augmentation attendue des déficits publics en Europe, en Amérique du Nord et au Japon devrait continuer de peser sur les taux de rendement.

Ainsi, en début d'année, la sensibilité s'élevait à 2,19 contre 2,03 pour l'indicateur.

A fin juin, elle s'établissait à 2,16 contre 2,05 pour l'indicateur.

A fin décembre, elle atteint 2,11 pour la Poche contre 2,03 pour l'indicateur.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille d'OPC obligataires comprend les lignes suivantes : Mirova Euro Green & Sustainable Corporate Bond Fund (17,5% de l'actif de la Poche), Mirova Euro Green & Sustainable Bond Fund (14,6%), Ossiam Euro Government Bonds 3-5Y Carbon Reduction (4,4%), Ostrum SRI Euro Sovereign Bonds (2,6%) et Ostrum SRI Euro Bonds 3-5 (2,4%).

En fin de période, la Poche est investie à 91,8% de son actif en fonds disposant du Label ISR (fonds sur la liste des fonds labellisés au 31 décembre 2025).

PERFORMANCE

Au cours de l'exercice sous revue, la performance de la Poche Financière a été de +3,24% contre +5,22% pour l'indicateur de référence.

8. PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI

1. INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

L'OPCI n'a pas réalisé d'investissement sur l'année 2025.

2. ARBITRAGES

Dans le cadre du respect des ratios réglementaires et pour des besoins de liquidités dus aux rachats, un arbitrage a été réalisé.

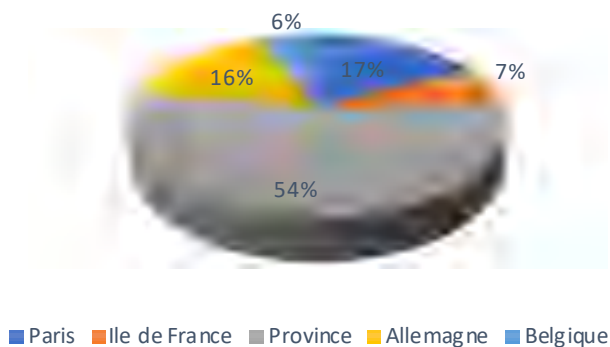
L'OPCI a cédé en octobre 2025 un actif détenu en indirect pour un montant total de transaction de 39 M€ dégageant une moins-value réalisée de (-8,2) M€.

A la date de cession, Franceurope Immo ISR détenait 100% de la société détenant cet immeuble.

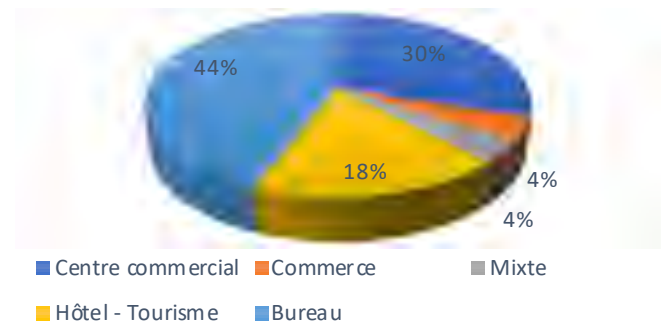
Ce dernier, situé à Bruxelles en Belgique, est un immeuble mixte d'une surface de 17 250 m² à prépondérance bureaux (~90% de la surface), et de commerces. Le poids financier de l'actif dans l'OPCI (en valeur vénale) était de 20%. Le taux d'occupation physique était de 90%.

3. PATRIMOINE DETENU EN DIRECT ET INDIRECT

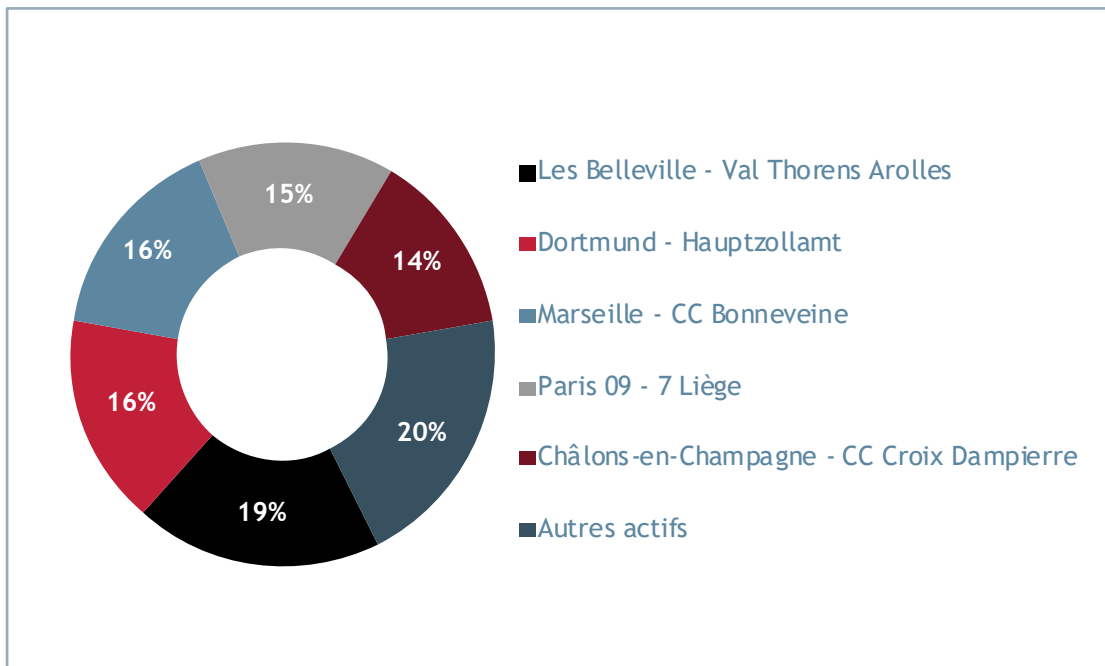
Répartition de la VV en fonction de la zone géographique



Répartition de la VV en fonction de la typologie d'actif



4. DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS



En matière de division des risques immobiliers :

- 5 actifs sur 13 représentent près de 80 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 5 actifs représentent chacun plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine. Deux d'entre eux sont intégralement loués à un seul locataire, il s'agit des actifs de Dortmund et Val Thorens ;
- 1 actif représente près de 19% de la valeur vénale du patrimoine : il s'agit d'un hôtel situé dans la station Val Thorens (73) en Savoie.

5. METHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Conformément à l'article 67-1 du Règlement Délégué AIFM, les actifs immobiliers détenus en direct et en indivision par l'OPCI sont valorisés selon des méthodes de place obéissant à des standards de marché. En ligne-à-ligne, les actifs de l'OPCI sont valorisés selon les méthodes suivantes :

Code Actif	Nom Actif	Choix méthode(s)
5519	Colomiers - Kappa	Comparaison / Capitalisation
5518	Colomiers - Sigma	Comparaison / Capitalisation
6613	Dortmund - Hauptzollamt	Comparaison / Capitalisation
6718	Les Belleville - Val Thorens Arolles	Comparaison / Capitalisation
5168	Paris 02 - 9 Volney	Comparaison / Capitalisation
5162	Paris 05 - 121 Mouffetard	Comparaison / Capitalisation
5483	Paris 09 - 7 Liège	Comparaison / Capitalisation
5167	Paris 17 - 110 Courcelles	Comparaison / Capitalisation
6639	Anvers - Gasthuisstraat 3	Comparaison / Capitalisation
6640	Anvers - Kammenstraat 36	Comparaison / Capitalisation
5559	Châlons-en-Champagne - CC Croix Dampierre	Capitalisation / DCF
5558	Marseille - CC Bonneveine	Capitalisation / DCF
6722	Courbevoie La Défense - Tour Prisma	DCF

9. GESTION DES ACTIFS

1. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

L'environnement macroéconomique de 2025 est resté marqué par de fortes incertitudes géopolitiques, pesant sur les décisions d'investissement. Toutefois, ce climat a été contrebalancé par une amélioration progressive des conditions économiques, directement portée par la politique de détente monétaire des principales banques centrales.

En France, un contexte politique tendu et un déficit public élevé ont pesé sur les conditions financières, maintenant les taux d'emprunt à des niveaux élevés. Cependant, cette tension a été compensée par le retour de l'inflation à un niveau bas et prévisible (1,3% attendu en 2026). Ce signal a favorisé la stabilisation des valeurs immobilières et offert une meilleure visibilité aux acteurs du marché.

Le marché immobilier reste en phase d'ajustement après les corrections de valorisations observées ces dernières années. Le segment des bureaux demeure sous pression, en particulier sur les actifs secondaires, tandis que les stratégies de diversification se renforcent. Les acteurs du marché poursuivent l'adaptation de leurs allocations, avec une sélectivité accrue et une attention portée à la qualité intrinsèque des actifs, dans un environnement redevenu progressivement plus favorable aux nouveaux investissements.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a été affecté par l'environnement politique et financier instable, mais amorce en 2025 une stabilisation, soutenue par un redémarrage progressif des investissements, avec des volumes investis en hausse sur un an à environ 25,8 milliards d'euros, +21% par rapport à 2024. La progression est essentiellement soutenue par 5 transactions majeures (notamment celles de Paris Trocadéro et Trinity), représentant à elles seules près de 20% des volumes investis en 2025.

En 2025, la plupart des typologies enregistrent une augmentation des volumes investis, à l'exception des commerces. Le résidentiel enregistre la progression la plus marquée (+41%), suivi des bureaux (+32%), de l'hôtellerie (+22%) et de la logistique (+18%). Les investissements en commerces diminuent de 30% avec un marché polarisé autour des emplacements prime.

Le segment des fonds immobiliers grand public marque une reprise progressive des souscriptions, illustrant un regain d'intérêt des épargnants. Cette amélioration s'inscrit toutefois dans un environnement encore instable, avec des tensions qui demeurent sur une partie du marché, en particulier pour certains fonds plus exposés aux actifs de bureaux.

La décollecte des OPCI a été ramenée à 1,3 milliard d'euros en 2025, d'après l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), marquant une amélioration notable par rapport aux 2 milliards enregistrés en 2024.

La stratégie de la société de gestion fondée sur des actifs diversifiés, et une gestion active du portefeuille, demeure adaptée pour tirer parti des rebonds du marché et des opportunités de valorisation à moyen terme.

Pour 2026, les signaux de stabilisation et les perspectives d'amélioration des fondamentaux immobiliers laissent entrevoir une reprise progressive de la collecte et une activité de marché plus dynamique pour votre société.

2. GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Au cours de l'exercice 2025, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR observe une baisse de la valeur totale de son patrimoine immobilier de 22,84% passant à 151 818 934 € HD au 31/12/2025 contre 196 771 096 € HD au 31/12/2024, en relation avec la cession de l'actif mixte de Bruxelles.

Les loyers nets indexés sont en revanche en baisse passant de 13,65 M€ en 2024 à 12,57 M€ en 2025. La baisse de valeur du patrimoine, à périmètre constant, s'explique par le contexte actuel de hausse des taux des directeurs qui influe directement à la baisse sur les valeurs des actifs immobiliers. La baisse des loyers est une résultante de la cession de l'actif de Bruxelles qui représentait plus de 3 M€ de loyers en année pleine.

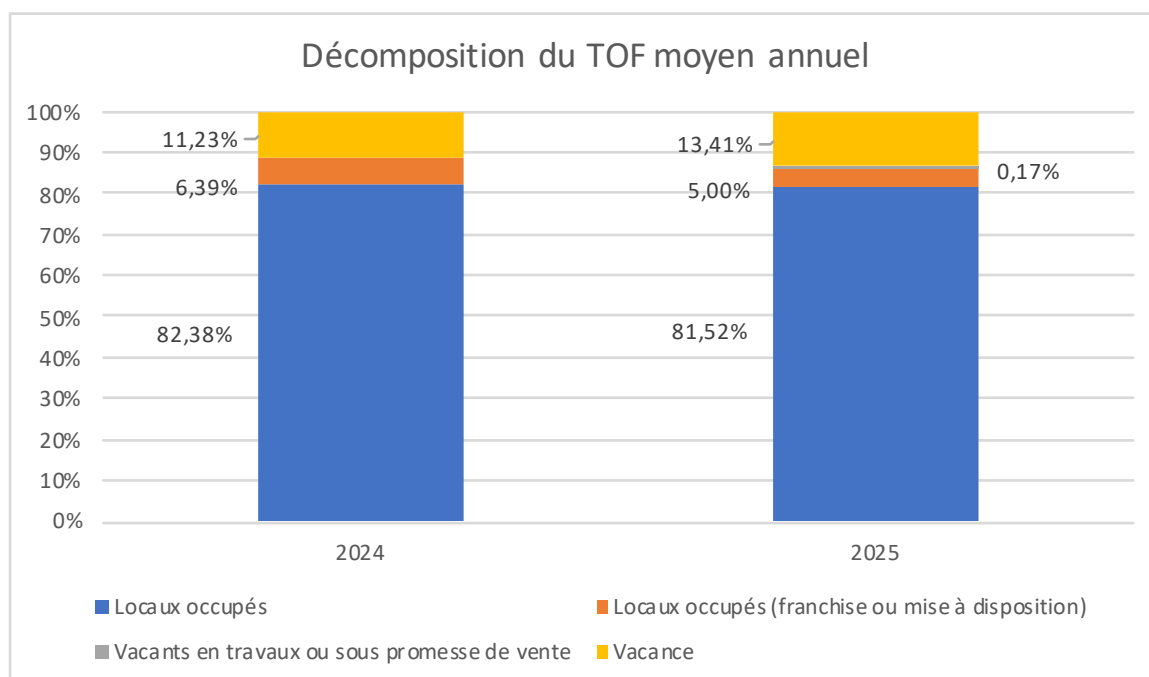
A périmètre constant, la valeur du patrimoine immobilier est en baisse de 6,4 M€, soit -4,07%.

	AU 31/12/2024	AU 31/12/2025	Variation (%)
Taux d'occupation financier moyen annuel* :	88,98%	86,59%	-2,46 %
Total loyers nets (hors taxes hors charges) du patrimoine détenu en direct et en indirect :	13,65 M€	12,57 M€	-7,91 %
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) :	88 115 000 €	87 255 000 €	-0,98 %
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits) ** :	196 771 096 €	151 818 934 €	-22,84 % (périmètre cst : -4,07%)

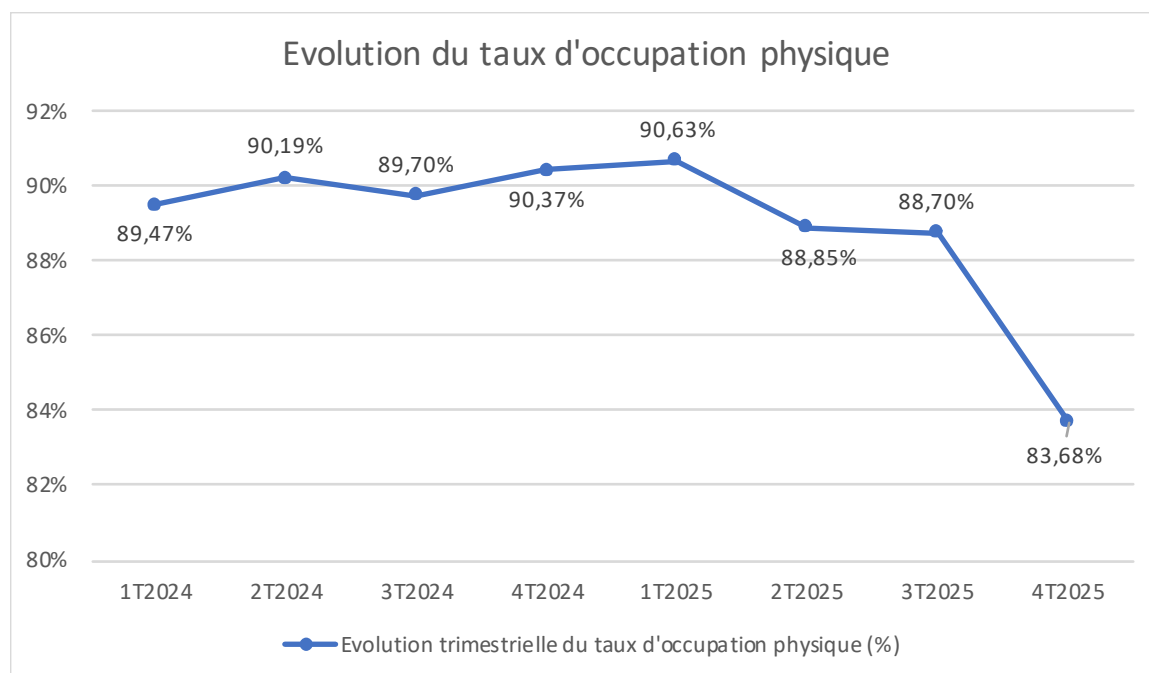
* Nouvelles modalités de calcul et de publication du TOF à compter du 1er trimestre 2022 (méthodologie ASPIM 2021)

** Valeur estimée HD correspondant aux valeurs d'experts ou valeurs d'acquisition (s'il n'y pas eu encore de valorisation) sans retraitement d'actifs acquis en Vente en Etat Futur d'Achèvement

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



Le TOF moyen 2025 s'élève à 86,59% contre 88,77% en 2024. Cette baisse est relative à la hausse de la vacance financière sur l'année avec la vente de l'actif très majoritairement loué de Bruxelles, et d'un congé significatif reçu sur l'actif de Paris 9^{ème}, 7 rue de Liège.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

Fin 2025, le TOP est en nette baisse avec la cession de l'actif de Bruxelles de 17 250 m², composé de plus de 15 500 m² de surfaces louées, et le congé reçu en fin d'année de l'unique locataire de l'actif de Paris 9ème, 7 rue de Liège (1 941 m²). Le TOP moyen 2025 de 87,97% décroît ainsi par rapport à celui de 2024 (89,93%).

La surface totale gérée en 2025 a diminué passant de 59 462 m² à 42 206 m² par rapport à 2024 à la suite de la vente de l'actif mixte de Bruxelles (-17 250 m²). Sur les trois dernières années, la surface gérée a diminué de 35%.

L'activité locative de l'année 2025 fait ressortir un solde négatif de 146 m² entre les libérations (6 491 m²), et les relocations/renouvellements (6 345 m²). Ainsi ont été concrétisés 3 631 m² de relocations (nouveaux baux), et 2 714 m² de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, 17 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 6 491 m² pour un total de loyers de 2 424 771 €. La libération de l'actif de Paris 9ème - 7 Liège constitue près de 45% des loyers sortants de la période.

Parallèlement, 16 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 3 631 m² pour un total de loyers en année pleine de 893 470 €. Le nouveau bail H&M signé sur l'actif d'Anvers Kammenstraat 36 représente près de 37% des loyers entrants de la période.

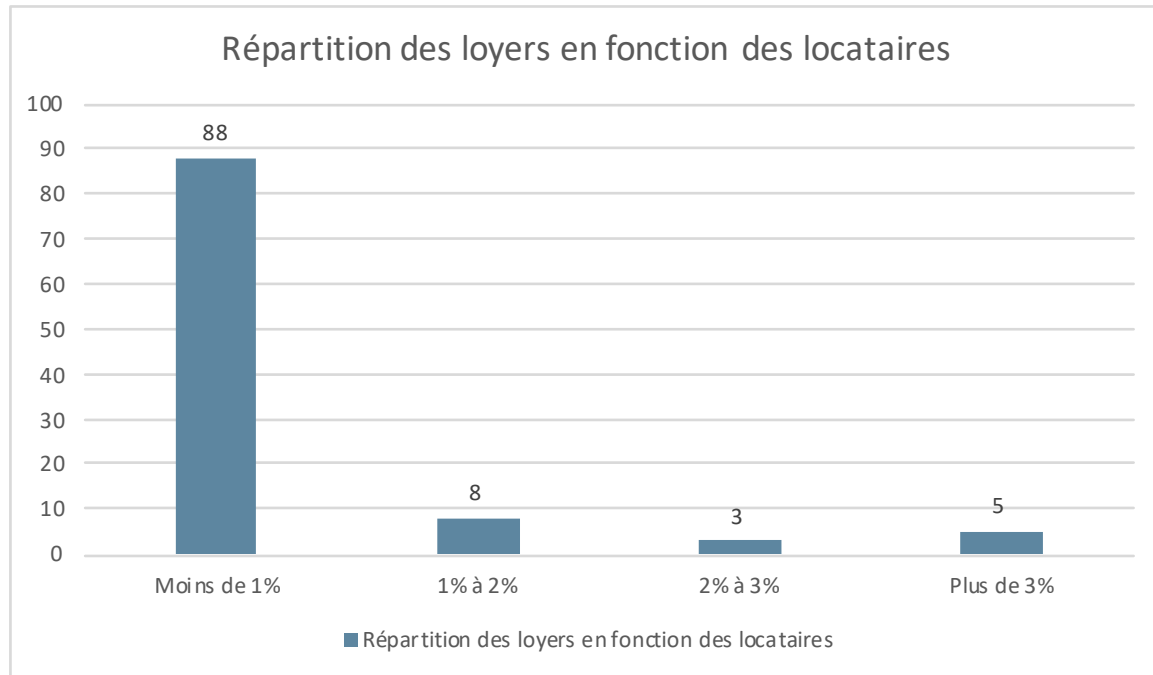
Par ailleurs, 13 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renégociations ont porté sur 2 714 m² pour un total de loyers en année pleine de 996 644 €. La renégociation du bail FIDAL concerne plus de la moitié des loyers relatifs.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2025 s'établissent à 6 889 m², en hausse de 20,4 % (+1 166 m²) par rapport à l'année précédente. Elles représentent une valeur locative de marché de 2,7 M€ contre 1,7 M€ en 2024. Ces surfaces sont concentrées majoritairement sur les actifs Paris 9ème - 7 Liège, Tour Prisma, et sur les centres commerciaux de Marseille et Châlons-en-Champagne.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2025, FRANCEUROPE IMMO ISR compte 120 baux (contre 173 en 2024), dont 5 baux à l'étranger. Cela équivaut à 104 locataires concernés.

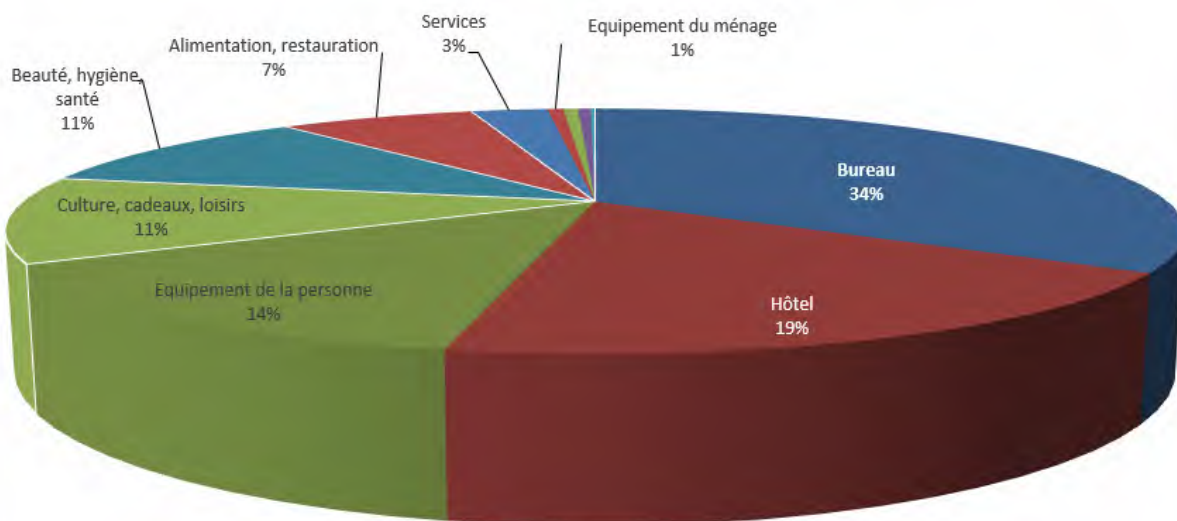
Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 88 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les 5 locataires les plus importants représentent globalement 51 % des loyers.



Au 31 décembre 2025 :

- 15,19 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 79,76 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2032.

Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



Principales caractéristiques des participations détenues :

	SCI MARVEINE	SCI ELYSEES CHALONS	SA FEI ANVERS	SC TOUR PRISMA
Année d'acquisition	2016	2016	2016	2018
Pourcentage de détention	50%	16,80%	99,99%	13,78%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons en Champagne	Anvers - Belgique	Tour Prisma - La Défense
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	67 552 886	10 888 294	6 746 031	31 171 455
Compte-courant	20 571 759	287 933	7 022 073	0
Coûts d'acquisition	88 124 645	11 176 226	13 768 105	31 171 455
Actif net réévalué	17 912 922	7 007 759	2 260 736	11 422 306

1. PLAN DE TRAVAUX

Conformément aux dispositions légales, la société de gestion a établi un plan de travaux à effectuer dans les 5 ans. Le plan est mis à jour selon une périodicité adaptée aux caractéristiques des actifs. Le plan prend notamment en compte les impératifs et recommandations en matière d'hygiène, d'environnement et d'économie d'énergie.

Le plan de travaux des actifs détenus par l'OPCI fait ressortir pour les 5 prochains exercices un montant estimé à 5,1M€.

2. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DE L'ORGANISME

Il n'y a pas d'endettement de la SPPICAV au 31 décembre 2025.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 51 548 445€ composée de parts d'OPCVM et de disponibilités (dettes et créances incluses). Le portefeuille des FCP est constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un État de l'Union Européenne.

Le ratio liquidité/actif net au 31 décembre 2025 est de 18,28%.

10. AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION

INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE APPLICABLES A LA SOCIETE DE GESTION DE L'ORGANISME

La gestion de votre OPCI est assurée par AEW, agréée en tant que société de gestion de portefeuilles par l'Autorité des marchés financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007 (Agrément AIFM le 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/ UE dite "Directive AIFM")

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, AEW a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par AEW. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'AEW afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle AEW est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- La couverture de l'ensemble des activités et des risques ;
- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- Des normes et procédures formalisées ;
- Des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.
- Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :
 - Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;
 - Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;
 - Les contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par Natixis IM. La nature des audits est précisée en début d'année.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale d'AEW et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de Natixis IM.

Le RCCI présente à la Direction Générale d'AEW, à la Direction Compliance et Risques de Natixis IM et au Conseil d'Administration d'AEW le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées.

D'autre part, la Direction Générale s'appuie sur un Risk Manager en charge de la gestion des risques immobilier. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent tant à l'investissement, qu'en cours de vie de l'OPCI et lors de l'arbitrage des actifs immobiliers.

L'application de la directive MIF2 PAR AEW

La directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) visait la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, et une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

La Directive MIF2 complète la précédente obligation, elle est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 3 janvier 2018. MIF 2 vise principalement les distributeurs de produits financiers. L'entrée en vigueur de MIF 2 renforce la réglementation sur le conseil en investissement, elle concerne également les producteurs de produits financiers lorsque ces producteurs commercialisent directement leurs produits vers des clients directs.

AEW, société de gérance de votre OPCI entre dans le champ d'application de cette Directive. À ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Cette obligation revient aux distributeurs puisque la société de gestion ne tient pas le registre des actions pour les OPCI.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF 2 en termes d'organisation, AEW s'est dotée d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide des réclamations des investisseurs. En particulier, AEW gère différents FIA. À ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies.

Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires. Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés.

Par ailleurs, une procédure de sélection des prestataires est mise en œuvre afin de rechercher la meilleure exécution et d'assurer la sécurité opérationnelle et juridique.

INVENTAIRE FAISANT APPARAÎTRE LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET D'INSTRUMENTS FINANCIERS DE L'ORGANISME NE FIGURANT PAS DANS LES COMPTES ANNUELS

Non applicable.

EVOLUTIONS PREVISIBLES

RAS

EVENEMENTS POST-CLOTURE

RAS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES D'AIFM

1. GESTION DE LA LIQUIDITE

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant pour chaque type de FIA les modalités d'application. Pour l'OPCI FRANCEUROPE Immo ISR, un stress tests est réalisé 2 fois par an. Les hypothèses retenues reposent sur une décollecte nette de 40% de l'actif net sur 6 valeurs liquidatives accompagnée d'une baisse de la valorisation des actifs immobiliers (entre -15% et -30% en fonction de la typologie et de localisation) et/ou de 30% pour les actifs financiers.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 61% de l'actif net. On estime environ à 9 mois le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

L'OPCI FRANCEUROPE Immo ISR investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier concurrentiel. Le risque de liquidité existe compte tenu d'une collecte majoritairement réalisée via des assureurs souscrivant une collecte nette (rachats compris). La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux investisseurs (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans la période actuelle.

Par ailleurs, et compte-tenu de la nature du passif de l'OPCI FRANCEUROPE Immo ISR et des circonstances de marché actuelles, il a été décidé d'introduire lors de l'AG du 13 décembre 2023, un dispositif de plafonnement des rachats des parts. Ce dispositif de plafonnement des rachats (« gates ») n'étant déclenché qu'en cas de circonstances exceptionnelles. Ces dernières étant déclenchées lorsque la Société de Gestion constatera sur une date de centralisation des ordres : (i) des demandes de rachats supérieures à 5% du dernier actif net connu de la SPPICAV et/ou (ii) un ratio d'actifs immobiliers supérieur à 70% du dernier actif brut connu de la SPPICAV.

CALCUL DU RISQUE GLOBAL

La méthode retenue par la société de gestion de portefeuille pour le calcul du ratio du risque global est la méthode du calcul de l'engagement.

INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France, de la Directive AIFM. Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la société de gestion et / ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative, le profil de risque de la société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW la rémunération variable de la population identifiée¹, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW, est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- Rémunérations fixes 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 31 711 517 €
- Rémunérations variables acquises au titre de 2025 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs (hors MAD) : 5 279 545 €

L'effectif total en 2025 (CDI et CDD) était de 325 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel Identifié » à ce titre, correspondait en 2025, à 44 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 1 416 100 €
- Autres personnels identifiés : 375 245 €

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

¹ La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la Direction Générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la Direction Générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risques d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

2. EFFET DE LEVIER

Franceurope Immo ISR n'aura pas recours à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers au-delà de 40% prévu au prospectus (immobilier physique direct ou indirect, et actifs financiers à caractère immobilier).

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités du FIA :

Levier selon Méthode Brute	=	92,43%
Levier selon Méthode Engagement	=	111,40%

3. EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des OPCI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers de l'OPCI disposent d'un contrat d'assurance RCP dans les conditions suivantes :

Experts Evaluation Immobilière	Responsabilité à hauteur de
BNP	2,5 M€
C&W	1,5 M€

VIE DE LA SPICAV

1. SITUATION DE LA SOCIETE ET EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Néant.

2. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement marquant n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice concernant la vie de la SPICAV.

AIFMD2 - SELECTION DE DEUX OUTILS DE GESTION DE LA LIQUIDITE ET MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DES STATUTS

Conformément aux dispositions de la Directive AIFM 2 devant être transposées en droit français d'ici le 16 avril 2026, tout gestionnaire d'un fonds d'investissement alternatif (« FIA ») de type ouvert doit sélectionner au moins deux outils de gestion de la liquidité parmi ceux figurant à la nouvelle annexe V, points 2 à 8 de la Directive AIFM, après avoir évalué l'adéquation de ces outils avec la stratégie d'investissement poursuivie, le profil de liquidité et la politique de remboursement du FIA.

Dans ce cadre, la Société de gestion a sélectionné les deux outils de gestion de la liquidité suivants pour l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR (« l'OPCI ») :

- le plafonnement des rachats (gates) ; et
- la prolongation des délais de préavis.

Les modalités et conditions de déclenchement de ces outils sont précisées dans le Prospectus de l'OPCI.

Dans ce contexte, il est proposé de modifier les dispositions de l'article 9 des statuts de l'OPCI, sous la condition suspensive de la publication au Journal Officiel de l'ordonnance de transposition d'AIFM 2.

Afin de faciliter la mise en conformité avec la Directive AIFM 2 d'ici le 16 avril 2026, l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF ») a mis en place un régime transitoire permettant notamment d'introduire les outils de gestion de la liquidité dans la documentation des FIA existants sans son agrément préalable.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 8.bis de l'instruction AMF-DOC-2011-23, le prospectus et les statuts modifiés seront déposés sur la base ROSA de l'AMF à l'issue de l'Assemblée Générale de l'OPCI.

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (ARTICLE L.225-37 C COM)

1. MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

Il n'y a eu aucune modification des modalités d'exercice de la Direction Générale, la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général (i.e. la Société de Gestion) étant prévue par le Code monétaire et financier en OPCI.

2. CONVENTION REGLEMENTEES

En application des dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre :

i. d'une part la Société de Gestion / l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la SPPICAV,

ii. et d'autre part, une société dont la SPPICAV possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital, à l'exclusion des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Par ailleurs, votre Commissaire aux comptes a été avisé de l'absence de conventions conclues au cours de l'exercice écoulé et autorisées en application de l'article L.225-38 du Code de commerce ainsi que de conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

3. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

- Rémunération des mandataires sociaux et jetons de présence

N/A

- Liste des mandats

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, nous vous communiquons en pages 53 et 54 du rapport la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la SPPICAV durant l'exercice.

4. DELEGATION DE COMPETENCE ET DE POUVOIRS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

N/A

11. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX

1. INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX

Les Sociétés de placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable ou SPPICAV sont des sociétés commerciales qui peuvent adopter la forme de société anonyme ou de société par actions simplifiée.

Si la SPPICAV prend la forme d'une société anonyme, le droit commun des sociétés anonymes s'applique pour l'essentiel et notamment en matière de gouvernance.

Ainsi, elle dispose d'un Conseil d'administration ou, s'il s'agit d'une société anonyme à directoire, d'un Conseil de surveillance, ainsi que d'une Assemblée générale des actionnaires se réunissant au moins une fois par an.

Les principales adaptations, conformément au Code monétaire et financier, tiennent au fait que c'est la Société de Gestion, désignée dans les Statuts de la SPPICAV, qui exerce les fonctions de Directeur général, ou de Président du directoire selon que la société est à Conseil d'administration ou à directoire, par l'intermédiaire de son représentant permanent.

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR est une SPPICAV à Conseil d'administration dans laquelle AEW exerce, en sa qualité de Société de Gestion, les fonctions de Directeur général.

Le représentant permanent de la Société de gestion est actuellement Monsieur Antoine BARBIER.

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la société sont présentées dans le prospectus complet de la société.

1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration était, au 31 décembre 2025, constitué de 5 membres :

- Monsieur Nicolas DENOJEAN, administrateur et Président du Conseil d'administration ;
- BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, représentée par Monsieur Nicolas ALVAREZ ;
- VEGA INVESTMENT SOLUTIONS, représentée par Monsieur Philippe FAGET ;
- BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, représentée par Monsieur Arnaud DENEÉ ;
- Monsieur Philippe PINAULT.

2. INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions légales, vous trouverez ci-après la liste de l'ensemble des fonctions et mandats exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice.

Il est précisé que les mandataires sociaux ne reçoivent pas de jetons de présence au titre de leur mandat.

MANDAT DE MONSIEUR NICOLAS DENOJEAN AU COURS DE L'EXERCICE 2025

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur et Président du Conseil d'administration
PRIMOVIE	SCPI	Membre du CS (représentant permanent de BPCE VIE)
IMMO EVOLUTIF	SCPI	Membre du CS (représentant permanent de BPCE VIE)
SCI FRUCTIFONCIER	FIA - SCI	Membre du Conseil de surveillance
FRUCTIPIERRE	SCPI	Membre du CS (représentant permanent de BPCE VIE)

MANDAT DE MONSIEUR NICOLAS ALVAREZ, REPRESENTANT PERMANENT BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, AU COURS DE L'EXERCICE 2025

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur (RP BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST)

MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE FAGET, REPRESENTANT PERMANENT DE VEGA INVESTMENT SOLUTIONS, AU COURS DE L'EXERCICE 2025

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur (RP VEGA INVESTMENT SOLUTIONS)

MANDAT DE MONSIEUR ARNAUD DENEÉ, REPRESENTANT PERMANENT BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, AU COURS DE L'EXERCICE 2025

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur (RP BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE)

MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE PINAULT AU COURS DE L'EXERCICE 2025

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR	SPPICAV - SA	Administrateur
NAMI INVESTMENT	SPPICAV - SAS	Président du Conseil d'administration
Adir Sal	Société de droit libanais	Administrateur (RP Natixis Assurances)
SCI FRUCTIFONCIER	FIA - SCI	Président du Conseil de surveillance
SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS	SCPI	Membre du Conseil de surveillance (RP BPCE VIE)

3. ECHEANCE DE MANDAT

Nous vous rappelons que le mandat d'administrateur de la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

Nous vous proposons de renouveler le mandat de la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2032 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

12. EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES

COMPTES DE L'EXERCICE

1. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS *

Les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux dispositions prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ressort à -4 113 637,73 euros.

** Aux termes du règlement ANC n°2021-09, paragraphe 41, les comptes annuels peuvent être présentés en négligeant les décimales. Les comptes présentés ci-dessous, arrondis à l'entier le plus proche, sont ceux qui ont été validés par le Commissaire aux comptes. Les arrondis ne sont en revanche pas repris dans les résolutions qui vous sont proposées.*

2. AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat immobilier de 6 034 392,03 euros sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, soit :

- 4 073 066,18 euros pour les parts P ;
- 1 960 885,66 euros pour les parts I ;
- 440,19 euros pour les parts B

Celui-ci est corrigé du report à nouveau, des comptes de régularisation et des acomptes versés au titre de l'exercice (acompte de 1,60 euros pour la part P, de 2,00€ pour la part I et de 1,35 euros pour la part B) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos, soit 568 364,17 euros.

Nous vous proposons d'affecter le solde de la manière suivante :

- Aux comptes de report des résultats nets antérieurs : 568 364,17

et un résultat sur cessions d'actifs de -10 148 029,76 euros soit :

- -7 311 860,99 euros pour les parts P ;
- -2 835 241,66 euros pour les parts I ;
- -927,11 euros pour les parts B

Nous vous proposons d'affecter le solde de la manière suivante :

- Aux comptes de report des plus-values nettes : -10 148 029,76 €

3. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Vous allez prendre connaissance du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, vous aurez à approuver le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.225-38 du Code de commerce. A cet égard, nous vous précisons qu'aucune convention relevant de l'article L.225-38 du Code de Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2024

BILAN AU 31 DECEMBRE 2025 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	183 983 961	241 409 163
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	87 255 000	88 115 000
Contrats de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	38 698 054	44 672 401
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	2 366 486	27 924 212
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	13 535 775	21 935 256
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°	14 246 881	16 224 657
Avance preneur sur crédit bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	27 881 765	42 537 637
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	61 635 218	74 383 188
Dépôts	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	61 635 218	74 383 188
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Créances locataires	169 342	164 332
Autres créances	1 573 067	1 324 226
Dépôts à vue	37 087 773	8 814 771
Total de l'actif	284 449 360	326 095 680

⁽¹⁾ Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis au paragraphe 1 à 5 de l'article L214-36 du Code monétaire et financier et les autres actifs liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés)

⁽²⁾ Y compris les biens immobiliers tels que définis à l'article 113-2 du règlement ANC 2016-06

⁽³⁾ Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN AU 31 DECEMBRE 2025 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	281 964 926	323 138 483
Capital	289 128 597	325 738 421
Report des plus-values nettes réalisées ⁽²⁾	0	0
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	215 096	54
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	- 4 113 638	186 947
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾	- 3 265 129	- 2 786 939
Provisions pour risques et charges	0	0
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0	0
Dettes sur rentes viagères	0	0
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	0	0
Provisions sur filiales et participations	0	0
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0	0
Instruments financiers	0	0
Opérations de cessions sur instruments financiers	0	0
Opérations temporaires sur titres	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Dettes	2 484 434	2 957 197
Emprunts envers les établissements de crédit	0	0
Autres emprunts et dettes financières	0	0
Concours bancaires courants	0	0
Dépôts de garantie reçus	204 710	692 517
Autres dettes d'exploitation	2 279 724	2 264 680
Total du passif	284 449 360	326 095 680

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2025 EN EUROS

	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	6 947 824	6 488 076
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	3 148 062	3 933 226
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	986 332	1 140 561
Total I	11 082 218	11 561 863
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	1 491 356	1 524 924
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0	0
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0	0
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0	0
Total II	1 491 356	1 524 924
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	9 590 862	10 036 939
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	241 432	392 790
Autres produits financiers	0	0
Total III	241 432	392 790
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres charges financières	4 936	4 759
Total IV	4 936	4 759
Résultat sur opérations financières (III - IV)	236 496	388 031
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	3 437 446	4 120 724
Autres charges (VII)	2	1
Résultat net (au sens de l'article L.214-51)		
(I - II + III - IV + V - VI - VII)	6 389 910	6 304 245
Régularisation sur résultat net (VIII)	- 355 518	- 229 189
Résultat net après régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII)	6 034 392	6 075 056
Plus-values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	72 591	279 228
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 685 449	1 985 478
Total IX	1 758 040	2 264 706
Moins-values réalisées nettes		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	11 926 219	8 010 571
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	303 593	690 695
Total X	12 229 812	8 701 266
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B = IX - X)	-10 471 772	-6 436 560
Régularisation sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	323 742	548 451
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	-10 148 030	-5 888 109
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII + B +/- XI)	- 4 113 638	186 947

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

TABLEAU DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES

1

PARTS P	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	203 155 390,47	227 989 616,97	273 291 012,91	285 280 026,14	308 881 966,9
Nombre de parts	2 392 116,94	2 613 687,64	3 007 974,90	3 016 762,87	2 979 779,44
Valeur liquidative	84,92	87,22	90,85	94,56	103,65
Distribution unitaire sur résultat net (1)	1,60	1,40	1,06	0,89	1,00
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)					
Capitalisation unitaire					

PARTS I	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	78 783 783,14	95 118 134,01	101 374 094,01	155 734 144,3	253 649 782,2
Nombre de parts	926 661,06	1 087 809,86	1 104 209,86	1 631 558,54	2 434 131,43
Valeur liquidative	85,01	87,44	91,80	95,45	104,20
Distribution unitaire sur résultat net (1)	2,00	2,00	2,02	1,45	1,85
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)					
Capitalisation unitaire					

PARTS B	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2020
Actif net	25 752,62	30 731,65	38 805,69	40 200,24	
Nombre de parts	307,00	357,00	432,00	432,00	
Valeur liquidative	83,88	86,08	89,82	93,05	
Distribution unitaire sur résultat net (1)	1,35	1,20	1,06	0,45	
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)					
Capitalisation unitaire					

(1) Dividendes versés au titre de l'année N (acomptes + solde versé en N+1)

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2

1- STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR est une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV)

Il s'agit d'un produit diversifié constitué :

- D'une poche immobilière représentant au minimum 60% et au maximum 65% de l'actif de la SPPICAV
- D'une poche financière représentant au maximum 35% de l'actif de la SPPICAV
- D'une poche de liquidités représentant à tout moment au minimum 5% de l'actif de la SPPICAV

2- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliqués dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Indépendance des exercices ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les entrées d'actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1er janvier 2024. A compter du 1er janvier 2024, les frais d'acquisition des actifs sont ainsi comptabilisés dans un compte de capital, et seront retraités en imputation sur la plus-ou moins-value réalisée lors de la cession des actifs concernés.

Les entrées d'instruments financiers, en ce inclus les actions SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1er janvier 2024. A compter du 1er janvier 2024, les frais d'acquisition de ces instruments financiers sont ainsi comptabilisés directement dans un sous-compte des comptes de moins-values réalisées sur cession d'instruments financiers.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

3- REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la société de gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les deux évaluateurs de la SPPICAV. La société de gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus. L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

a)- S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Cette évaluation fait l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier qui procède pour cela à au moins quatre mises à jour par exercice de la valeur de l'actif à trois mois d'intervalle maximum.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle.

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspond à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

Les méthodes d'évaluations retenues sont :

- La méthode par capitalisation du revenu - Méthode de calcul « Hardcore »

Dans le cas où un bien est susceptible d'intéresser le marché de l'investissement, cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu (réel ou potentiel) de ce bien un taux de rendement convenablement choisi et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Cette approche aboutit à la détermination de la valeur vénale hors frais et droits, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond aux documents visés au dossier (si régime TVA applicable) ou par défaut, à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).

- La méthode par comparaison directe

En référence au marché des utilisateurs, cette méthode peut également être nommée « méthode par le marché ».

Elle consiste à comparer chaque bien faisant l'objet d'une expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'expertise.

Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque usage à partir des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être : la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, lit, chambre, fauteuil, etc.).

Lorsqu'aucune transaction appropriée n'est observée sur un marché donné, cette méthode est utilisée pour recoupement avec les méthodes par capitalisation des revenus.

En conclusion, la valeur vénale retenue est issue des différentes méthodes d'évaluations. Elle résulte du positionnement du bien sur les marchés de l'investissement ou des utilisateurs. Elle n'est donc pas la conséquence d'une moyenne des méthodes retenues.

b)- S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation

La société de gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

c)- Immeubles en cours de construction

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

d)- Parts de société

Les parts de sociétés sont valorisées à leur dernière estimation connue. Les parts de Foncière Habitat et Humanisme ont été valorisées sur la base de leur prix de revient qui correspond au prix de souscription. Une valorisation de ces titres est communiquée annuellement par la société.

1-2 Actifs financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor) ;

- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la société de gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

4- ENDETTEMENT

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des actifs immobiliers et des actifs financiers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus sera diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la date d'établissement de la Valeur Liquidative concernée.

5- MODE DE COMPTABILISATION DES COUTS ET DEPENSES ULTERIEURES

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

6- LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

Il existe deux types de commissions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

a) Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI

Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI reviennent au réseau distributeur et à la société de gestion.

b) Les commissions acquises à l'OPCI

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisées en compte de créditeurs divers et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

7- DEPRECIATIONS SUR CREANCES

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Sur l'exercice 2025, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 425 456,57 euros.

8- PROVISIONS POUR RISQUES

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Sur l'exercice 2025, il n'a pas été constitué de provision pour risques.

EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

3

31/12/2025

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan

Capital (1)	289 128 596,91
Sommes distribuables	
Report des plus-values nettes réalisées	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	
Report des résultats nets antérieurs	239 899,53
Comptes de régularisation sur le report des résultat nets antérieurs	-24 803,71
Résultat de l'exercice	-4 113 637,73
Sur le résultat net	6 034 392,03
Sur les plus et moins-values réalisées	-10 148 029,76
Acomptes versés au cours de l'exercices	-3 492 138,35
Sur le résultat net	-3 492 138,35
Sur les plus et moins-values réalisées	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	227 009,58
Sur le résultat net	227 009,48
Sur les plus et moins-values réalisées	
Total des sommes distribuables (2)	-7 163 670,68

Total des sommes capitaux propres (1+2)	281 964 926,23
--	-----------------------

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	891,48	76 703,20	0,00
▪ Rachats réalisés	383 660,97	33 147 292,02	0,00
Montants nets	-382 769,49	-33 070 588,82	0,00

Parts P

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	891,48	76 703,20	0,00
▪ Rachats réalisés	222 462,18	19 296 375,60	0,00
Montants nets	-221 570,70	-19 219 672,40	0,00

Parts I

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
▪ Rachats réalisés	161 148,79	13 846 605,92	0,00
Montants nets	-161 148,79	-13 846 605,92	0,00

Parts B

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
▪ Rachats réalisés	50,00	4 310,50	0,00
Montants nets	-50,00	-4 310,50	0,00

EVOLUTION DE L'ACTIF NET

4

		31/12/2025	31/12/2024
Actif net en début d'exercice	+	323 138 482,63	374 703 912,61
Impact de la fusion			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	76 703,20	95 279,43
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	-33 147 292,02	-36 449 478,83
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-7 255,09	-11 943,89
<i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>		-7 255,09	-11 943,89
<i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat de l'exercice</i>			
Différences de change	+ / -	-76 607,63	62 724,13
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	3 735 998,37	- 10 302 089,88
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		- 98 741 917,70	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		- 102 477 916,07	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	- 1 132 910,13	3 469 142,24
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		- 726 225,24	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		1 859 135,37	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	-3 048 192,85	-5 386 918,46
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ / -	-4 081 861,90	-132 314,48
<i>Résultat net avant comptes de régularisation</i>		6 389 909,78	6 304 245,48
<i>Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisation</i>		-10 471 771,68	-6 436 559,96
Acomptes versés au cours de l'exercice :		-3 492 138,35	-2 909 830,24
<i>sur résultat net</i>	-	-3 492 138,35	-2 909 830,24
<i>sur cessions d'actifs</i>	-	0,00	0,00
Autres éléments	+ / -	0,00	0,00
Actif net en fin d'exercice	=	281 964 926,23	323 138 482,63

INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS D'UN OCPI

5

1 - VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS

	Exercice 31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025	Frais
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions						
▪ Constructions sur soi d'autrui	88 115 000,00	0,00	0,00	- 860 000,00	87 255 000,00	0,00
▪ Autres droits réels						
▪ Immeubles en cours de construction (1)						
▪ Autres						
Total	88 115 000,00	0,00	0,00	- 860 000,00	87 255 000	0,00
Total frais exclus				-	-	

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

Secteur d'activité	31/12/2025	31/12/2024
Bureaux, dont		
Paris	22 120 000	24 100 000
Ile de France		
Province	9 040 000	8 850 000
Etranger	24 900 000	24 000 000
Commerces, dont		
Paris	3 195 000	3 165 000
Ile de France		
Province		
Etranger		
Hôtels, dont		
Paris		
Ile de France		
Province	28 000 000	28 000 000
Etranger		
Total	87 255 000	88 115 000

2 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025
Total						

3 - ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

	Exercice 31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	44 672 400,67	-510 016,00		-5 464 330,99	38 698 053,68	
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	27 924 212,34	-24 036 344,03		-1 521 382,09	2 366 486,22	
Total	72 596 613,01	-24 546 360,03		-6 985 713,08	41 064 539,90	
Total frais exclus						

Tableau des filiales et participations

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2025	Capital	Résultat	Capital + Prime d'Emission	Quote-part détenue (en %)
Participation : SCI MARVEINE	17 912 923,08	4 324 460	2 132 592,73	21 461 934,80	50,00%
Participation : SCI ELYSEES CHALONS	7 007 758,68	1 500	3 444 769,16	8 554 960,06	16,80%
Participation : FEI ANVERS SA	2 260 736,22	6 000 000	-17 220,83	6 000 000	99,99%
Participation : SC TOUR PRISMA	11 422 306,16	71 724 287	-12 933 291,12	108 616 691,47	13,78%

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Secteur d'activité	31/12/2025
Bureaux, dont	
Paris	11 422 306
Ile de France	
Province	
Etranger	
Commerces, dont	
Paris	
Ile de France	
Province	24 920 682
Etranger	2 260 736
SCPI diversifiée	2 460 816
Total	41 064 540

4 - ÉVOLUTION DES COMPTES COURANTS

	Echéance	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025
SCI MARVEINE		20 571 758,52		0		20 571 758,52
SCI ELYSEES CHALONS		287 932,74		0		287 932,74
FEI ANVERS SA		7 022 073,47		0		7 022 073,47
CORNALINE HOUSE SA		14 655 871,87		-14 655 871,87		0,00

5 - RESULTAT SUR PLUS ET MOINS-VALUES

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2025	31/12/2024
- Terrains nus				
- Terrains et constructions	0	0	0	-1 930 237,20
- Constructions sur sol d'autrui				
- Autres droits réels	0	0	0	0
- Immeubles en cours de construction	0	0	0	0
- Autres	0	0	0	0
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0	0	0	-1 930 237,20
- Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	0	0	0	0
- Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36 id.)	0	244 906,71	-244 906,71	242 322,08
- Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)	0	8 171 795,32	-8 171 795,32	-6 043 427,35
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	72 590,98	3 509 516,80	-3 436 925,82	0
- Autres actifs immobiliers	0	0	0	0
Total autres actifs à caractère immobilier	72 590,98	11 926 218,83	-11 853 627,85	-5 801 105,27
Total actifs à caractère immobilier	72 590,98	11 926 218,83	-11 853 627,85	-7 731 342,47

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

1 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires		
▪ Créances locataires	65 002,21	65 002,21
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	529 797,95	470 918,96
▪ Dépréciations des créances locataires	-425 456,57	-371 589,30
Sous-total	169 343,59	164 331,87
Autres créances		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	10 925,31	12 520,17
▪ État et autres collectivités	235 583,99	324 279,65
▪ Syndics		
▪ Autres débiteurs	1 150 487,79	863 649,40
▪ Charges constatées d'avance		
▪ Charges récupérables à refacturer	176 069,45	123 776,23
▪ Dépréciation des autres créances		
Sous-total	1 573 066,54	1 324 225,45
Total	1 742 410,13	1 488 557,32

Évolution des dépréciations	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2025
▪ Dépréciations des créances locataires	371 589,30	53 867,27	0,00	425 456,57
▪ Dépréciations des autres créances	0	0	0	0
Total	371 589,30	53 867,27	0,00	425 456,57

2 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2025
▪ Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3 - DETAIL DES EMPRUNTS

Détail des emprunts	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit		
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-	-
Autres emprunts et dettes financières		
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobiliers	-	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-	-
Total	-	-

4 - VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITE RESIDUELLE

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
Emprunts à taux variable				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
Total	-	-	-	-

5 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2025	31/12/2024
▪ Locataires créditeurs	852 181,74	859 921,41
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	110 693,23	36 157,77
▪ État et autres collectivités	106 755,50	4 068,30
▪ Charges refacturées		
▪ Autres créditeurs	1 414 803,48	1 364 532,99
▪ Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	2 484 433,95	2 264 680,47

6 - PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	5 882 120,92	5 407 380,90
Charges facturées	1 065 703,22	1 064 859,32
Autres revenus	0,00	15 836,28
Total	6 947 824,14	6 488 076,50

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Dividendes SAS/SCPI	2 413 893,12	2 965 640,61
Dividendes Actions	734 168,72	967 585,25
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Total	3 148 061,84	3 933 225,86

Charges immobilières	31/12/2025	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	761 285,48	715 035,56
Charges d'entretien courant		
Sinistres		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement	112 891,72	
Charges refacturées	282 913,19	348 470,25
Redevance de Crédit-Bail		
Autres charges	280 398,42	339 936,48
· Pertes sur créances irrécouvrables		
· Taxes diverses	101 476,22	65 898,23
· Honoraires ADB	2 901,20	18 625,00
· Honoraires d'avocat	28 888,97	35 034,18
· Honoraires divers	72 672,17	72 739,25
· Primes d'assurance	906,24	
· Impôts fonciers non récupérés		
· Honoraires d'experts immobiliers		
· Frais d'huissiers		
· Honoraires de commercialisation	5 100,00	14 320,00
· Charges locatives sur locaux vacants	26 427,65	28 438,22
· Autres charges immobilières	-1,46	21 485,72
· Frais de notaire		
· Charges locatives non récupérées	42 027,43	83 395,88
· Charges sur sinistres		
· Indemnités d'éviction assujetties à TVA		
· Autres charges		
Dotation de provision immobilières	53 867,27	121 481,94
Total	1 491 356,08	1 524 924,23

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts des avances en compte courant	973 340,22	1 101 278,84
Autres produits	12 992,02	39 281,93
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00
Total	986 332,24	1 140 560,77

7 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2025	31/12/2024
Produits sur actions		
Produits sur obligations		
Produits sur titre de créances		
Produits sur des parts d'OPC	47 332,00	72 989,40
Produits sur Instruments financiers à terme		
Produits sur opérations temporaires sur titres		
Produits sur prêts et créances		
Produits sur autres actifs et passifs éligibles		
Autres produits financiers	194 109,58	319 891,92
Total	241 431,58	392 790,32

Charges sur opérations financières	31/12/2025	31/12/2024
Charges sur opérations financières		
Charges sur Instruments financiers à terme		
Charges sur opérations temporaires sur titres		
Charges sur emprunt		
Charges sur autres actifs et passifs éligibles		
Charges sur passifs de financement		
Autres charges financières	4 935,92	4 758,94
Total	4 935,92	4 758,94

8 - AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

Autres produits	31/12/2025	31/12/2024
Arrondi de TVA	0,00	0,23
Produits des activités annexes		
Autres produits		
Total	0,00	0,23

Autres charges	31/12/2025	31/12/2024
Frais bancaires	2,37	1,31
Pénalités et amendes fiscales		
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion		
Intérêts des dividendes d'actions étrangères		
Total	2,37	1,31

9 - FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

Les frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 2,90% TTC par an de l'actif net de la SPPICAV pour la part P, de 1,66% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part I et de 2,90% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part B.

Ces frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement, à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement du Conseil d'administration, notamment la rémunération de ses membres, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

La rétrocession de frais de gestion à percevoir est prise en compte à chaque valeur liquidative. Le montant provisionné est égal à la quote-part acquise sur la période considérée.

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Montant 31/12/2025	Montant 31/12/2024
Frais de gestion	3 179 991,03	3 806 987,73
Frais de fonctionnement externes	251 383,75	293 533,08
Frais d'audit, d'études		
Impôts et taxes	3 238,00	537,00
Autres charges	2 832,87	19 665,91
Commission de surperformance		
Total	3 437 445,65	4 120 723,72

Le pourcentage de ces frais sur l'actif net moyen supporté par la part P est de 1,38%, de 0,77% sur la part I et de 1,53% pour la part B.

10 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Engagements réciproques		
Promesse d'achat		
Promesse de vente		
Acquisitions en état futur d'achèvement		
Engagements reçus		
Cautions	0	0
Garanties bancaires	1 495 815,17	1 340 559,53
Engagements donnés		
Cautions		
Garanties données		

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2025	31/12/2024
Marchés réglementés		
Gré à gré		
Autres engagements		

11 - TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Parts P

31/12/2025

I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

-	Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
	Résultat net de l'exercice après régularisations	4 073 066,18
	Report des résultats nets antérieurs après régularisations	155 038,82
	Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	- 2 152 905,24
	Total des sommes distribuables au titre du résultat net	2 075 199,76
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	1 674 481,86
	Report à nouveau du résultat net	400 717,90
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre du résultat net	2 075 199,76

II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées

-	Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
	Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 7 311 860,99
	Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	7 311 860,99
	Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
	Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0,00
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	0,00
	Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	- 7 311 860,99
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	- 7 311 860,99

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2025 *

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	2 235 830,29	0,90	0,00	0,00	2 235 830,29	0,90
Total acomptes	2 235 830,29	0,90	0,00	0,00	2 235 830,29	0,90

*acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2026 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
30/01/2026	1 674 481,86	0,70	0,00	0,00	1 674 481,86	0,70
Total acomptes	1 674 481,86	0,70	0,00	0,00	1 674 481,86	0,70

Parts I

31/12/2025

I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

- Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
Résultat net de l'exercice après régularisations	1 960 885,66
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	59 984,21
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	- 1 111 993,28
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	908 876,59

- Affectation des sommes distribuables	
Distribution	741 328,85
Report à nouveau du résultat net	167 547,74
Capitalisation	0,00
Total des sommes affectées au titre du résultat net	908 876,59

II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées

- Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 2 835 241,66
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	2 835 241,66
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0,00

- Affectation des sommes distribuables	
Distribution	0,00
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	- 2 835 241,66
Capitalisation	0,00
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	- 2 835 241,66

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2025 *

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	1 256 077,81	1,20	0,00	0,00	1 256 077,81	1,20
Total acomptes	1 256 077,81	1,20	0,00	0,00	1 256 077,81	1,20

*acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2026 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
30/01/2026	741 328,85	0,80	0,00	0,00	741 328,85	0,80
Total acomptes	741 328,85	0,80	0,00	0,00	741 328,85	0,80

Parts B

31/12/2025

I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

- Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
Résultat net de l'exercice après régularisations	440,19
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	72,79
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	- 230,25
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	282,73

- Affectation des sommes distribuables	
Distribution	184,20
Report à nouveau du résultat net	98,53
Capitalisation	0,00
Total des sommes affectées au titre du résultat net	282,73

II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées

- Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 927,11
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	- 927,11
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0,00

- Affectation des sommes distribuables	
Distribution	0,00
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	- 927,11
Capitalisation	0,00
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	- 927,11

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2025 *

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	230,25	0,75	0,00	0,00	230,25	0,75
Total acomptes	230,25	0,75	0,00	0,00	230,25	0,75

*acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2026 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
30/01/2026	184,20	0,60	0,00	0,00	184,20	0,60
Total acomptes	184,20	0,60	0,00	0,00	184,20	0,60

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE L'OPCI

7

1 - INVENTAIRE DETAILLE DES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2025	Variation Valorisation HD/Prix de revient
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 075 000	-13,13%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	510 000	6,65%
110, boulevard de Courcelles 75017 PARIS	C	15/06/12	883 661	610 000	-30,97%
7, rue de Liège 75009 PARIS	B	28/01/16	23 680 582	22 120 000	-6,59%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 826 896	6 100 000	-30,89%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 224 592	2 940 000	-30,41%
47-49 Semerteichstrasse 41141 DORTMUND - Allemagne	B	01/01/18	32 956 175	24 900 000	-24,45%
"Les Arolles" - Place des Arolles - Les Belleville 73440 VAL THORENS	H	29/10/18	30 341 054	28 000 000	-7,72%
Total patrimoine			103 779 919	87 255 000	-15,92%

LEGENDE

C = Commerce
B = Bureau
H = Hôtel

Le prix de revient des actifs immobiliers est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition.

	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Dates d'acquisition des parts	Coût de revient des titres	Valeur actuelle des titres comptabilisés	Différences d'estimation
SCI MARVEINE	1 immeuble	Commerce -Province	30/09/2016	67 552 886,39	17 912 923,08	-49 639 963,31
SCI ELYSEES CHALONS	1 immeuble	Commerce - Province	30/09/2016	10 888 293,56	7 007 758,20	-3 880 535,36
FEI ANVERS SA	1 immeuble	Commerce - Belgique	21/12/2016	6 746 031,48	2 260 736,22	-4 485 295,26
SC TOUR PRISMA	1 immeuble	Bureau - La Défense	31/10/2018	31 171 455,16	11 422 306,16	-19 749 149,00

2 - INVENTAIRE DETAILLE DES PARTS DE SOCIETES DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIETES NON NEGOCIEES SUR UN MARCHE REGLEMENTE

Quantité	Libellé valeur	Prix de revient	Evaluation au 31 12 2025	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
3 154,00	SCPI AEW PARIS COMMERCE	999 923,08	859 906,56	EUR	0,30%
587,00	SCPI PLACEMENT PIERRE	175 841,72	184 905,00	EUR	0,07%
1 579,00	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 393 230,18	1 310 254,20	EUR	0,46%
705,00	SCA FONCIERE D HABITATION	100 110,00	105 750,00	EUR	0,04%
Total patrimoine		2 669 105	2 460 816		

LEGENDE

C = Commerce
B = Bureau

3 - INVENTAIRE DETAILLE DES DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
9 198 910	AEW-CORE PROP-C	12 522 275,26	GBP	4,44%
76	OSTRUM SRI CASH PLUS I	8 430 193,47	EUR	2,99%
59	OSTRUM SRI MON PLUS IC FCP	6 643 282,00	EUR	2,36%
99	Ostrum SRI OBLI EURO 3-5 ANS I	1 148 180,22	EUR	0,41%
1 310	OSTRUM SRI EURO SOVEREIGN BONDS SN	1 272 049,30	EUR	0,45%
12 360	OSTRUM SRI MONEY Part I 1	5 072 148,48	EUR	1,80%
19	OSTRUM SRI MONEY PLUS SI	4 947 135,45	EUR	1,75%
11 300	OSSIAM BLOOMBERG USA PAB UCITS ETF 1A EUR Acc	1 724 606,00	EUR	0,61%
69 000	MIR EUR GREEN SUST BD FD SI EUR CAP	7 047 660,00	EUR	2,50%
3 200	MIROVA EUROPE ENVIR EQ FD SI NPF EUR CAP	433 344,00	EUR	0,15%
10 400	THEMATICS META FUND S/A(EUR)	1 521 416,00	EUR	0,54%
13 300	MIROVA WOM L & DIV EQTY FD SI EUR CAP	2 854 978,00	EUR	1,01%
21 400	MIROVA EURO SUST EQ FUND SI NPF EUR DIS	3 305 230,00	EUR	1,17%
10 550	Ossiam Euro Government Bonds 3-5Y Carbon	2 143 443,50	EUR	0,76%
84 500	MIR EUR GREEN SUST CORP BD FD SI EUR CAP	8 445 775,00	EUR	3,00%
24 700	DNCA BEYOND ENGAGE-SI	3 429 101,00	EUR	1,22%
364	OSTRUM SRI MONEY Part I-C	4 941 281,20	EUR	1,75%
Total		75 882 098,88	EUR	26,91%

13. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

FRANCEUROPE IMMO ISR

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

43, avenue Pierre Mendès-France

75013 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

FRANCEUROPE IMMO ISR

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

43, avenue Pierre Mendès-France

75013 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier FRANCEUROPE IMMO ISR constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV FRANCEUROPE IMMO ISR à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des actifs immobiliers

La note « Actifs Immobiliers » du paragraphe « Règles d'évaluation des actifs » de l'annexe précise que les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base de valeurs d'expertises déterminées par deux évaluateurs immobiliers indépendants. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures définies par la société, à revoir les informations et les hypothèses retenues pour l'évaluation des immeubles détenus directement ou indirectement par votre société et à apprécier le caractère raisonnable des estimations retenues.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la

collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 26 mars 2026

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Sylvain GIRAUD

BILAN AU 31 DECEMBRE 2025 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	183 983 961	241 409 163
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	87 255 000	88 115 000
Contrats de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2 °	38 698 054	44 672 401
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3 °	2 366 486	27 924 212
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4 °	13 535 775	21 935 256
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5 °	14 246 881	16 224 657
Avance preneur sur crédit bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	27 881 765	42 537 637
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	61 635 218	74 383 188
Dépôts	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	61 635 218	74 383 188
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Créances locataires	169 342	164 332
Autres créances	1 573 067	1 324 226
Dépôts à vue	37 087 773	8 814 771
Total de l'actif	284 449 360	326 095 680

⁽¹⁾ Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis au paragraphe 1 à 5 de l'article L214-36 du Code monétaire et financier et les autres actifs liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés)

⁽²⁾ Y compris les biens immobiliers tels que définis à l'article 113-2 du règlement ANC 2016-06

⁽³⁾ Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN AU 31 DECEMBRE 2025 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	281 964 926	323 138 483
Capital	289 128 597	325 738 421
Report des plus-values nettes réalisées ⁽²⁾	0	0
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	215 096	54
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	- 4 113 638	186 947
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾	- 3 265 129	- 2 786 939
Provisions pour risques et charges	0	0
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0	0
Dettes sur rentes viagères	0	0
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	0	0
Provisions sur filiales et participations	0	0
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0	0
Instruments financiers	0	0
Opérations de cessions sur instruments financiers	0	0
Opérations temporaires sur titres	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Dettes	2 484 434	2 957 197
Emprunts envers les établissements de crédit	0	0
Autres emprunts et dettes financières	0	0
Concours bancaires courants	0	0
Dépôts de garantie reçus	204 710	692 517
Autres dettes d'exploitation	2 279 724	2 264 680
Total du passif	284 449 360	326 095 680

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2025 EN EUROS

	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	6 947 824	6 488 076
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	3 148 062	3 933 226
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	986 332	1 140 561
Total I	11 082 218	11 561 863
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	1 491 356	1 524 924
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0	0
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0	0
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0	0
Total II	1 491 356	1 524 924
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	9 590 862	10 036 939
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	241 432	392 790
Autres produits financiers	0	0
Total III	241 432	392 790
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres charges financières	4 936	4 759
Total IV	4 936	4 759
Résultat sur opérations financières (III - IV)	236 496	388 031
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	3 437 446	4 120 724
Autres charges (VII)	2	1
Résultat net (au sens de l'article L.214-51)		
(I - II + III - IV + V - VI - VII)	6 389 910	6 304 245
Régularisation sur résultat net (VIII)	- 355 518	- 229 189
Résultat net après régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII)	6 034 392	6 075 056
Plus-values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	72 591	279 228
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 685 449	1 985 478
Total IX	1 758 040	2 264 706
Moins-values réalisées nettes		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	11 926 219	8 010 571
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	303 593	690 695
Total X	12 229 812	8 701 266
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B = IX - X)	-10 471 772	-6 436 560
Régularisation sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	323 742	548 451
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	-10 148 030	-5 888 109
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII + B +/- XI)	- 4 113 638	186 947

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

1

TABLEAU DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES

PARTS P	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	203 155 390,47	227 989 616,97	273 291 012,91	285 280 026,14	308 881 966,9
Nombre de parts	2 392 116,94	2 613 687,64	3 007 974,90	3 016 762,87	2 979 779,44
Valeur liquidative	84,92	87,22	90,85	94,56	103,65
Distribution unitaire sur résultat net (1)	1,60	1,40	1,06	0,89	1,00
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)					
Capitalisation unitaire					

PARTS I	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	78 783 783,14	95 118 134,01	101 374 094,01	155 734 144,3	253 649 782,2
Nombre de parts	926 661,06	1 087 809,86	1 104 209,86	1 631 558,54	2 434 131,43
Valeur liquidative	85,01	87,44	91,80	95,45	104,20
Distribution unitaire sur résultat net (1)	2,00	2,00	2,02	1,45	1,85
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)					
Capitalisation unitaire					

PARTS B	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2020
Actif net	25 752,62	30 731,65	38 805,69	40 200,24	
Nombre de parts	307,00	357,00	432,00	432,00	
Valeur liquidative	83,88	86,08	89,82	93,05	
Distribution unitaire sur résultat net (1)	1,35	1,20	1,06	0,45	
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)					
Capitalisation unitaire					

(1) Dividendes versés au titre de l'année N (acomptes + solde versé en N+1)

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2

1- STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR est une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV)

Il s'agit d'un produit diversifié constitué :

- D'une poche immobilière représentant au minimum 60% et au maximum 65% de l'actif de la SPPICAV
- D'une poche financière représentant au maximum 35% de l'actif de la SPPICAV
- D'une poche de liquidités représentant à tout moment au minimum 5% de l'actif de la SPPICAV

2- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliqués dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Indépendance des exercices ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les entrées d'actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1er janvier 2024. A compter du 1er janvier 2024, les frais d'acquisition des actifs sont ainsi comptabilisés dans un compte de capital, et seront retraités en imputation sur la plus-ou moins-value réalisée lors de la cession des actifs concernés.

Les entrées d'instruments financiers, en ce inclus les actions SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1er janvier 2024. A compter du 1er janvier 2024, les frais d'acquisition de ces instruments financiers sont ainsi comptabilisés directement dans un sous-compte des comptes de moins-values réalisées sur cession d'instruments financiers.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

3- REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la société de gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les deux évaluateurs de la SPPICAV. La société de gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

a)- S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Cette évaluation fait l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier qui procède pour cela à au moins quatre mises à jour par exercice de la valeur de l'actif à trois mois d'intervalle maximum.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle.

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspond à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

Les méthodes d'évaluations retenues sont :

- La méthode par capitalisation du revenu - Méthode de calcul « Hardcore »

Dans le cas où un bien est susceptible d'intéresser le marché de l'investissement, cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu (réel ou potentiel) de ce bien un taux de rendement convenablement choisi et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Cette approche aboutit à la détermination de la valeur vénale hors frais et droits, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond aux documents visés au dossier (si régime TVA applicable) ou par défaut, à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).

- La méthode par comparaison directe

En référence au marché des utilisateurs, cette méthode peut également être nommée « méthode par le marché ».

Elle consiste à comparer chaque bien faisant l'objet d'une expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'expertise.

Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque usage à partir des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être : la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, lit, chambre, fauteuil, etc.).

Lorsqu'aucune transaction appropriée n'est observée sur un marché donné, cette méthode est utilisée pour recoupement avec les méthodes par capitalisation des revenus.

En conclusion, la valeur vénale retenue est issue des différentes méthodes d'évaluations. Elle résulte du positionnement du bien sur les marchés de l'investissement ou des utilisateurs. Elle n'est donc pas la conséquence d'une moyenne des méthodes retenues.

b)- S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation

La société de gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

c)- Immeubles en cours de construction

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

d)- Parts de société

Les parts de sociétés sont valorisées à leur dernière estimation connue. Les parts de Foncière Habitat et Humanisme ont été valorisées sur la base de leur prix de revient qui correspond au prix de souscription. Une valorisation de ces titres est communiquée annuellement par la société.

1-2 Actifs financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor) ;

- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la société de gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

4- ENDETTEMENT

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des actifs immobiliers et des actifs financiers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus sera diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la date d'établissement de la Valeur Liquidative concernée.

5- MODE DE COMPTABILISATION DES COUTS ET DEPENSES ULTERIEURES

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

6- LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

Il existe deux types de commissions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

a) Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI

Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI reviennent au réseau distributeur et à la société de gestion.

b) Les commissions acquises à l'OPCI

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisées en compte de créditeurs divers et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

7- DEPRECIATIONS SUR CREANCES

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Sur l'exercice 2025, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 425 456,57 euros.

8- PROVISIONS POUR RISQUES

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Sur l'exercice 2025, il n'a pas été constitué de provision pour risques.

EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

3

31/12/2025

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan

Capital (1)	289 128 596,91
Sommes distribuables	
Report des plus-values nettes réalisées	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	
Report des résultats nets antérieurs	239 899,53
Comptes de régularisation sur le report des résultat nets antérieurs	-24 803,71
Résultat de l'exercice	-4 113 637,73
Sur le résultat net	6 034 392,03
Sur les plus et moins-values réalisées	-10 148 029,76
Acomptes versés au cours de l'exercices	-3 492 138,35
Sur le résultat net	-3 492 138,35
Sur les plus et moins-values réalisées	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	227 009,58
Sur le résultat net	227 009,48
Sur les plus et moins-values réalisées	
Total des sommes distribuables (2)	-7 163 670,68

Total des sommes capitaux propres (1+2)	281 964 926,23
--	-----------------------

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	891,48	76 703,20	0,00
▪ Rachats réalisés	383 660,97	33 147 292,02	0,00
Montants nets	-382 769,49	-33 070 588,82	0,00

Parts P

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	891,48	76 703,20	0,00
▪ Rachats réalisés	222 462,18	19 296 375,60	0,00
Montants nets	-221 570,70	-19 219 672,40	0,00

Parts I

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
▪ Rachats réalisés	161 148,79	13 846 605,92	0,00
Montants nets	-161 148,79	-13 846 605,92	0,00

Parts B

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
▪ Rachats réalisés	50,00	4 310,50	0,00
Montants nets	-50,00	-4 310,50	0,00

EVOLUTION DE L'ACTIF NET

4

		31/12/2025	31/12/2024
Actif net en début d'exercice	+	323 138 482,63	374 703 912,61
Impact de la fusion			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	76 703,20	95 279,43
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	-33 147 292,02	-36 449 478,83
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-7 255,09	-11 943,89
<i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>		-7 255,09	-11 943,89
<i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat de l'exercice</i>			
Différences de change	+ / -	-76 607,63	62 724,13
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	3 735 998,37	- 10 302 089,88
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		- 98 741 917,70	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		- 102 477 916,07	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	- 1 132 910,13	3 469 142,24
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		- 726 225,24	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		1 859 135,37	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	-3 048 192,85	-5 386 918,46
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ / -	-4 081 861,90	-132 314,48
<i>Résultat net avant comptes de régularisation</i>		6 389 909,78	6 304 245,48
<i>Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisation</i>		-10 471 771,68	-6 436 559,96
Acomptes versés au cours de l'exercice :		-3 492 138,35	-2 909 830,24
<i>sur résultat net</i>	-	-3 492 138,35	-2 909 830,24
<i>sur cessions d'actifs</i>	-	0,00	0,00
Autres éléments	+ / -	0,00	0,00
Actif net en fin d'exercice	=	281 964 926,23	323 138 482,63

INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS D'UN OCPI

5

1 - VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS

	Exercice 31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025	Frais
- Terrains nus - Terrains et constructions - Constructions sur soi d'autrui - Autres droits réels - Immeubles en cours de construction (1) - Autres	88 115 000,00	0,00	0,00	- 860 000,00	87 255 000,00	0,00
Total	88 115 000,00	0,00	0,00	- 860 000,00	87 255 000	0,00
Total frais exclus				-	-	

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

Secteur d'activité	31/12/2025	31/12/2024
Bureaux, dont		
Paris	22 120 000	24 100 000
Ile de France		
Province	9 040 000	8 850 000
Etranger	24 900 000	24 000 000
Commerces, dont		
Paris	3 195 000	3 165 000
Ile de France		
Province		
Etranger		
Hôtels, dont		
Paris		
Ile de France		
Province	28 000 000	28 000 000
Etranger		
Total	87 255 000	88 115 000

2 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025
Total						

3 - ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NEGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

	Exercice 31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	44 672 400,67	-510 016,00		-5 464 330,99	38 698 053,68	
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	27 924 212,34	-24 036 344,03		-1 521 382,09	2 366 486,22	
Total	72 596 613,01	-24 546 360,03		-6 985 713,08	41 064 539,90	
Total frais exclus						

Tableau des filiales et participations

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2025	Capital	Résultat	Capital + Prime d'Emission	Quote-part détenue (en %)
Participation : SCI MARVEINE	17 912 923,08	4 324 460	2 132 592,73	21 461 934,80	50,00%
Participation : SCI ELYSEES CHALONS	7 007 758,68	1 500	3 444 769,16	8 554 960,06	16,80%
Participation : FEI ANVERS SA	2 260 736,22	6 000 000	-17 220,83	6 000 000	99,99%
Participation : SC TOUR PRISMA	11 422 306,16	71 724 287	-12 933 291,12	108 616 691,47	13,78%

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Secteur d'activité	31/12/2025
Bureaux, dont	
Paris	11 422 306
Ile de France	
Province	
Etranger	
Commerces, dont	
Paris	
Ile de France	
Province	24 920 682
Etranger	2 260 736
SCPI diversifiée	2 460 816
Total	41 064 540

4 - ÉVOLUTION DES COMPTES COURANTS

	Echéance	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025
SCI MARVEINE		20 571 758,52		0		20 571 758,52
SCI ELYSEES CHALONS		287 932,74		0		287 932,74
FEI ANVERS SA		7 022 073,47		0		7 022 073,47
CORNALINE HOUSE SA		14 655 871,87		-14 655 871,87		0,00

5 - RESULTAT SUR PLUS ET MOINS-VALUES

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2025	31/12/2024
- Terrains nus				
- Terrains et constructions	0	0	0	-1 930 237,20
- Constructions sur sol d'autrui				
- Autres droits réels	0	0	0	0
- Immeubles en cours de construction	0	0	0	0
- Autres	0	0	0	0
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0	0	0	-1 930 237,20
- Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	0	0	0	0
- Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36 id.)	0	244 906,71	-244 906,71	242 322,08
- Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)	0	8 171 795,32	-8 171 795,32	-6 043 427,35
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	72 590,98	3 509 516,80	-3 436 925,82	0
- Autres actifs immobiliers	0	0	0	0
Total autres actifs à caractère immobilier	72 590,98	11 926 218,83	-11 853 627,85	-5 801 105,27
Total actifs à caractère immobilier	72 590,98	11 926 218,83	-11 853 627,85	-7 731 342,47

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

1 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires		
▪ Créances locataires	65 002,21	65 002,21
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	529 797,95	470 918,96
▪ Dépréciations des créances locataires	-425 456,57	-371 589,30
Sous-total	169 343,59	164 331,87
Autres créances		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	10 925,31	12 520,17
▪ État et autres collectivités	235 583,99	324 279,65
▪ Syndics		
▪ Autres débiteurs	1 150 487,79	863 649,40
▪ Charges constatées d'avance		
▪ Charges récupérables à refacturer	176 069,45	123 776,23
▪ Dépréciation des autres créances		
Sous-total	1 573 066,54	1 324 225,45
Total	1 742 410,13	1 488 557,32

Évolution des dépréciations	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2025
▪ Dépréciations des créances locataires	371 589,30	53 867,27	0,00	425 456,57
▪ Dépréciations des autres créances	0	0	0	0
Total	371 589,30	53 867,27	0,00	425 456,57

2 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2025
▪ Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3 - DETAIL DES EMPRUNTS

Détail des emprunts	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit		
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-	-
Autres emprunts et dettes financières		
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobiliers	-	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-	-
Total	-	-

4 - VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITE RESIDUELLE

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
Emprunts à taux variable				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
Total	-	-	-	-

5 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2025	31/12/2024
▪ Locataires créditeurs	852 181,74	859 921,41
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	110 693,23	36 157,77
▪ État et autres collectivités	106 755,50	4 068,30
▪ Charges refacturées		
▪ Autres créditeurs	1 414 803,48	1 364 532,99
▪ Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	2 484 433,95	2 264 680,47

6 - PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	5 882 120,92	5 407 380,90
Charges facturées	1 065 703,22	1 064 859,32
Autres revenus	0,00	15 836,28
Total	6 947 824,14	6 488 076,50

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Dividendes SAS/SCPI	2 413 893,12	2 965 640,61
Dividendes Actions	734 168,72	967 585,25
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Total	3 148 061,84	3 933 225,86

Charges immobilières	31/12/2025	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	761 285,48	715 035,56
Charges d'entretien courant		
Sinistres		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement	112 891,72	
Charges refacturées	282 913,19	348 470,25
Redevance de Crédit-Bail		
Autres charges	280 398,42	339 936,48
· Pertes sur créances irrécouvrables		
· Taxes diverses	101 476,22	65 898,23
· Honoraires ADB	2 901,20	18 625,00
· Honoraires d'avocat	28 888,97	35 034,18
· Honoraires divers	72 672,17	72 739,25
· Primes d'assurance	906,24	
· Impôts fonciers non récupérés		
· Honoraires d'experts immobiliers		
· Frais d'huissiers		
· Honoraires de commercialisation	5 100,00	14 320,00
· Charges locatives sur locaux vacants	26 427,65	28 438,22
· Autres charges immobilières	-1,46	21 485,72
· Frais de notaire		
· Charges locatives non récupérées	42 027,43	83 395,88
· Charges sur sinistres		
· Indemnités d'éviction assujetties à TVA		
· Autres charges		
Dotation de provision immobilières	53 867,27	121 481,94

Total	1 491 356,08	1 524 924,23
--------------	---------------------	---------------------

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts des avances en compte courant	973 340,22	1 101 278,84
Autres produits	12 992,02	39 281,93
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00
Total	986 332,24	1 140 560,77

7 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2025	31/12/2024
Produits sur actions		
Produits sur obligations		
Produits sur titre de créances		
Produits sur des parts d'OPC	47 332,00	72 989,40
Produits sur Instruments financiers à terme		
Produits sur opérations temporaires sur titres		
Produits sur prêts et créances		
Produits sur autres actifs et passifs éligibles		
Autres produits financiers	194 109,58	319 891,92
Total	241 431,58	392 790,32

Charges sur opérations financières	31/12/2025	31/12/2024
Charges sur opérations financières		
Charges sur Instruments financiers à terme		
Charges sur opérations temporaires sur titres		
Charges sur emprunt		
Charges sur autres actifs et passifs éligibles		
Charges sur passifs de financement		
Autres charges financières	4 935,92	4 758,94
Total	4 935,92	4 758,94

8 - AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

Autres produits	31/12/2025	31/12/2024
Arrondi de TVA	0,00	0,23
Produits des activités annexes		

Autres produits

Total	0,00	0,23
-------	------	------

Autres charges	31/12/2025	31/12/2024
Frais bancaires	2,37	1,31
Pénalités et amendes fiscales		
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion		
Intérêts des dividendes d'actions étrangères		
Total	2,37	1,31

9 - FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

Les frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 2,90% TTC par an de l'actif net de la SPPICAV pour la part P, de 1,66% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part I et de 2,90% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part B.

Ces frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement, à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement du Conseil d'administration, notamment la rémunération de ses membres, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

La rétrocession de frais de gestion à percevoir est prise en compte à chaque valeur liquidative. Le montant provisionné est égal à la quote-part acquise sur la période considérée.

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Montant 31/12/2025	Montant 31/12/2024
Frais de gestion	3 179 991,03	3 806 987,73
Frais de fonctionnement externes	251 383,75	293 533,08
Frais d'audit, d'études		
Impôts et taxes	3 238,00	537,00
Autres charges	2 832,87	19 665,91
Commission de surperformance		
Total	3 437 445,65	4 120 723,72

Le pourcentage de ces frais sur l'actif net moyen supporté par la part P est de 1,38%, de 0,77% sur la part I et de 1,53% pour la part B.

10 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Engagements réciproques		
Promesse d'achat		
Promesse de vente		
Acquisitions en état futur d'achèvement		
Engagements reçus		
Cautions	0	0
Garanties bancaires	1 495 815,17	1 340 559,53
Engagements donnés		
Cautions		
Garanties données		

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2025	31/12/2024
Marchés réglementés		
Gré à gré		
Autres engagements		

11 - TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Parts P

31/12/2025

I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

- Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
Résultat net de l'exercice après régularisations	4 073 066,18
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	155 038,82
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	- 2 152 905,24
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	2 075 199,76
- Affectation des sommes distribuables	
Distribution	1 674 481,86
Report à nouveau du résultat net	400 717,90
Capitalisation	0,00
Total des sommes affectées au titre du résultat net	2 075 199,76

II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées

- Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 7 311 860,99
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	7 311 860,99
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0,00
- Affectation des sommes distribuables	
Distribution	0,00
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	- 7 311 860,99
Capitalisation	0,00
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	- 7 311 860,99

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2025 *

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	2 235 830,29	0,90	0,00	0,00	2 235 830,29	0,90
Total acomptes	2 235 830,29	0,90	0,00	0,00	2 235 830,29	0,90

*acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2026 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
30/01/2026	1 674 481,86	0,70	0,00	0,00	1 674 481,86	0,70
Total acomptes	1 674 481,86	0,70	0,00	0,00	1 674 481,86	0,70

Parts I

31/12/2025

I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

- Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
Résultat net de l'exercice après régularisations	1 960 885,66
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	59 984,21
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	- 1 111 993,28
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	908 876,59

- Affectation des sommes distribuables	
Distribution	741 328,85
Report à nouveau du résultat net	167 547,74
Capitalisation	0,00
Total des sommes affectées au titre du résultat net	908 876,59

II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées

- Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 2 835 241,66
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	2 835 241,66
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0,00

- Affectation des sommes distribuables	
Distribution	0,00
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	- 2 835 241,66
Capitalisation	0,00
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	- 2 835 241,66

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2025 *

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	1 256 077,81	1,20	0,00	0,00	1 256 077,81	1,20
Total acomptes	1 256 077,81	1,20	0,00	0,00	1 256 077,81	1,20

*acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2026 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
30/01/2026	741 328,85	0,80	0,00	0,00	741 328,85	0,80
Total acomptes	741 328,85	0,80	0,00	0,00	741 328,85	0,80

Parts B

31/12/2025

I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

-	Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
	Résultat net de l'exercice après régularisations	440,19
	Report des résultats nets antérieurs après régularisations	72,79
	Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	- 230,25
	Total des sommes distribuables au titre du résultat net	282,73
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	184,20
	Report à nouveau du résultat net	98,53
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre du résultat net	282,73

II - Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées

-	Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
	Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 927,11
	Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	- 927,11
	Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00
	Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	0,00
-	Affectation des sommes distribuables	
	Distribution	0,00
	Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	- 927,11
	Capitalisation	0,00
	Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	- 927,11

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2025 *

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	230,25	0,75	0,00	0,00	230,25	0,75
Total acomptes	230,25	0,75	0,00	0,00	230,25	0,75

*acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2026 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
30/01/2026	184,20	0,60	0,00	0,00	184,20	0,60
Total acomptes	184,20	0,60	0,00	0,00	184,20	0,60

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE L'OPCI

7

1 - INVENTAIRE DETAILLE DES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2025	Variation Valorisation HD/Prix de revient
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 075 000	-13,13%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	510 000	6,65%
110, boulevard de Courcelles 75017 PARIS	C	15/06/12	883 661	610 000	-30,97%
7, rue de Liège 75009 PARIS	B	28/01/16	23 680 582	22 120 000	-6,59%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 826 896	6 100 000	-30,89%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 224 592	2 940 000	-30,41%
47-49 Semerteichstrasse 41141 DORTMUND - Allemagne	B	01/01/18	32 956 175	24 900 000	-24,45%
"Les Arolles" - Place des Arolles - Les Belleville 73440 VAL THORENS	H	29/10/18	30 341 054	28 000 000	-7,72%
Total patrimoine			103 779 919	87 255 000	-15,92%

LEGENDE

C = Commerce

B = Bureau

H = Hôtel

Le prix de revient des actifs immobiliers est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition.

	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Dates d'acquisition des parts	Coût de revient des titres	Valeur actuelle des titres comptabilisés	Différences d'estimation
SCI MARVEINE	1 immeuble	Commerce - Province	30/09/2016	67 552 886,39	17 912 923,08	-49 639 963,31
SCI ELYSEES CHALONS	1 immeuble	Commerce - Province	30/09/2016	10 888 293,56	7 007 758,20	-3 880 535,36

FEI ANVERS SA	1 immeuble	Commerce - Belgique	21/12/2016	6 746 031,48	2 260 736,22	-4 485 295,26
SC TOUR PRISMA	1 immeuble	Bureau - La Défense	31/10/2018	31 171 455,16	11 422 306,16	-19 749 149,00

2 - INVENTAIRE DETAILLE DES PARTS DE SOCIETES DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIETES NON NEGOCIEES SUR UN MARCHÉ REGLEMENTE

Quantité	Libellé valeur	Prix de revient	Evaluation au 31 12 2025	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
3 154,00	SCPI AEW PARIS COMMERCE	999 923,08	859 906,56	EUR	0,30%
587,00	SCPI PLACEMENT PIERRE	175 841,72	184 905,00	EUR	0,07%
1 579,00	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 393 230,18	1 310 254,20	EUR	0,46%
705,00	SCA FONCIERE D HABITATION	100 110,00	105 750,00	EUR	0,04%
Total patrimoine		2 669 105	2 460 816		

LEGENDE

C = Commerce
B = Bureau

3 - INVENTAIRE DETAILLE DES DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
9 198 910	AEW-CORE PROP-C	12 522 275,26	GBP	4,44%
76	OSTRUM SRI CASH PLUS I	8 430 193,47	EUR	2,99%
59	OSTRUM SRI MON PLUS IC FCP	6 643 282,00	EUR	2,36%
99	Ostrum SRI OBLI EURO 3-5 ANS I	1 148 180,22	EUR	0,41%
1 310	OSTRUM SRI EURO SOVEREIGN BONDS SN	1 272 049,30	EUR	0,45%
12 360	OSTRUM SRI MONEY Part I 1	5 072 148,48	EUR	1,80%
19	OSTRUM SRI MONEY PLUS SI	4 947 135,45	EUR	1,75%
11 300	OSSIAM BLOOMBERG USA PAB UCITS ETF 1A EUR Acc	1 724 606,00	EUR	0,61%
69 000	MIR EUR GREEN SUST BD FD SI EUR CAP	7 047 660,00	EUR	2,50%
3 200	MIROVA EUROPE ENVIR EQ FD SI NPF EUR CAP	433 344,00	EUR	0,15%
10 400	THEMATICS META FUND S/A(EUR)	1 521 416,00	EUR	0,54%
13 300	MIROVA WOM L & DIV EQTY FD SI EUR CAP	2 854 978,00	EUR	1,01%
21 400	MIROVA EURO SUST EQ FUND SI NPF EUR DIS	3 305 230,00	EUR	1,17%
10 550	Ossiam Euro Government Bonds 3-5Y Carbon	2 143 443,50	EUR	0,76%
84 500	MIR EUR GREEN SUST CORP BD FD SI EUR CAP	8 445 775,00	EUR	3,00%
24 700	DNCA BEYOND ENGAGE-SI	3 429 101,00	EUR	1,22%
364	OSTRUM SRI MONEY Part I-C	4 941 281,20	EUR	1,75%
Total		75 882 098,88	EUR	26,91%

14. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

FRANCEUROPE IMMO ISR

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

43, avenue Pierre Mendès-France

75013 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

FRANCEUROPE IMMO ISR

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

43, avenue Pierre Mendès-France

75013 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

À Paris-La Défense, le 26 mars 2026

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Sylvain GIRAUD

15. RAPPORT PERIODIQUE SFR ET ANNEXE

« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION » (SFDR)

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : FRANCEUROPE IMMO ISR

Identifiant d'entité juridique : 969500MCF7G58INA0160

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☒ ☐ Oui

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%

☒ ☐ Non

☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ____% d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Pour la poche d'investissements en immobilier direct et indirect gérée par AEW :

- **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m², de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**

Les bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m² ont fait l'objet d'un audit énergétique (hors actifs en copropriété pour lesquels le décret tertiaire est pris en charge par le syndic de copropriété). Un plan d'action énergétique a été défini pour 100% des actifs concernés, permettant de réduire les consommations de 40% d'ici à 2030.

- **Reduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols**

L'objectif que 100% des nouvelles acquisitions fassent l'objet d'un audit environnemental phase 1 a été respecté dans la mesure où il n'y a pas eu d'acquisitions sur la période. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis.

- **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)**

La totalité des actifs du portefeuille (hors actifs destinés à l'arbitrage) a fait l'objet d'une évaluation ESG.

- **Amélioration de la performance ESG globale :**

- **Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in Progress »**

Des plans d'action avec le cas échéant, les capex associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 55/100 dans les 3 ans à compter de juillet 2024.

La note moyenne de la poche « best in progress » a augmenté de 6,9 points entre 2024 et 2025.

- **Maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in Class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les capex associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**

100% des actifs de la poche « Best in class » ont maintenu leur notation entre 2024 et 2025.

Pour la poche financière et de liquidités gérée par VEGA Investment Solutions :

La poche a promu des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) en sélectionnant des Fonds à travers une analyse qualitative ESG propriétaire à la société de gestion (méthode dite « Conviction & Narrative »), et en excluant les Fonds qui investissent dans des sociétés dont plus de 25 % des revenus proviennent de la production d'énergie générée par le charbon ou de la production de charbon.

La poche a été investie à plus de 90% dans des OPC ayant obtenu le Label ISR public ou qui respectent les contraintes applicables aux fonds ISR au sens de l'approche 1 de la position recommandation AMF. L'allocation restante a été investie dans des OPC non labélisés mais dont la stratégie d'investissement repose sur une philosophie ISR.

Aucun indice de référence n'a été désigné dans le but d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par la poche.

Pour la poche de foncières cotées gérée par DNCA :

Le compartiment a promu des caractéristiques de gouvernance, environnementale, sociale et sociétale.

L'équipe de gestion du compartiment s'est appuyée sur un outil propriétaire intégrant les informations sur l'environnement, le social et la gouvernance : ABA (*Above and Beyond Analysis*).

Dans le cadre de la promotion de ces caractéristiques, le compartiment a principalement pris en compte les questions ESG suivantes :

- Environnement : émission de gaz à effet de serre, pollution atmosphérique, pollution hydrique, consommation d'eau, exploitation des terres.
- Social : rémunération excessive des dirigeants, inégalité des sexes, problème de santé et de sécurité, travail des enfants.
- Gouvernance : surveillance de la corruption et des pots-de-vin, de l'évasion fiscale.
- Notation globale de la qualité ESG.

Dans ce cadre, le processus d'investissement fondé sur le stock picking a tenu compte d'une notation interne de la Responsabilité d'entreprise grâce à une analyse extra-financière via l'outil propriétaire ABA, avec une approche « best in universe » (sélection de l'univers d'investissement indépendamment de l'activité sectorielle).

Le compartiment n'a pas eu recours à un indicateur de référence dans le but d'atteindre les caractéristiques ESG promues par le compartiment.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Thème	Indicateur	Unité	Valeur 2023	Valeur 2024	Valeur 2025
Energie	% bâtiments tertiaires de plus de 1000m ² avec audit énergétique*	%	63,7	100	100
	% bâtiments tertiaires de plus de 1000m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique*	%	41,9	100	100
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	%	0	0	0
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1**	%	NA (pas d'acquisition 2023)	NA (pas d'acquisition 2024)	NA (pas d'acquisition 2025)
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini**	%	NA (pas d'acquisition 2023)	NA (pas d'acquisition 2024)	NA (pas d'acquisition 2025)
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	%	100	100	100
	Notation ESG du portefeuille	Note/100	45,4	42,8***	48,3

* Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 76% des actifs du fonds en valeur.

** Périmètre couvert : acquisitions de l'année de reporting.

*** Notation initiale du cycle 2 du Label ISR.

Pour la poche financière et de liquidités :

Les résultats des indicateurs de durabilité au 31 décembre 2025 sont les suivants :

- le pourcentage d'OPC investi dans des sociétés dont plus de 25 % des revenus proviennent de la production d'énergie générée par le charbon ou de la production de charbon : 0%

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- le pourcentage d'OPC ayant une notation ESG élevée, moyenne, ou basique, 93%
- le pourcentage d'OPC ayant une notation ESG faible : 0%
- le pourcentage d'ETFs revus et validés par l'équipe ESG et l'équipe d'analyse de fonds indépendante des équipes de gestion 6.02%
- le pourcentage d'OPC détenant le label français ISR: 93 %

Merci de vous référer aux informations ci-dessous pour des résultats plus détaillés sur la répartition des expositions des OPC sélectionnés en fonction des notations ESG élevée, moyenne, ou basique :

- le pourcentage d'OPC ayant une notation ESG élevée : 39.9%
- le pourcentage d'OPC ayant une notation ESG moyenne : 2.4%
- le pourcentage d'OPC ayant une notation ESG basique : 50.8%

Pour la poche foncières cotées :

Les indicateurs de durabilité utilisés par le compartiment pour les émetteurs privés étaient :

- La notation Responsabilité d'Entreprise issue de l'outil propriétaire ABA (*Above and Beyond Analysis*) : le principal indicateur de durabilité utilisé par le compartiment est la notation ABA de la Responsabilité d'Entreprise, divisée en quatre piliers : la responsabilité actionnariale, la responsabilité environnementale, la responsabilité sociétale et la responsabilité sociale.
- L'exposition à la transition vers une économie durable : la société de gestion complète son analyse par une évaluation de l'exposition des entreprises à la transition vers une économie durable. Cette exposition est appuyée sur cinq piliers : la transition démographique, la transition dans la santé, la transition économique, la transition des modes de vie et transition écologique.
- Exposition aux Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU : la société de gestion évalue pour chaque société la part des revenus liée à l'un des 17 objectifs de Développement Durable de l'ONU.
- Données « carbone » : empreinte carbone (tonne de CO₂/M\$ investi) du portefeuille du compartiment.
- Intensité carbone : (t CO₂/m\$ de revenus) du portefeuille du compartiment.
- La proportion du portefeuille du compartiment investi dans la liste des « *Worst Offenders* » tenue par la société de gestion ; cette liste est constituée des émetteurs les plus à risque du point de vue de la responsabilité sociale. Cette liste est établie sur la base de controverses majeures, après analyse par les membres de l'équipe ISR, et après validation par le Comité de suivi de l'investissement durable.

Performance des indicateurs de durabilité pour les émetteurs privés :

Indicateurs de durabilité	Performance des indicateurs de durabilité			
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	Evolution
Note Responsabilité ABA	6,09/10	6,02/10	6,02/10	+0,00

Exposition à la transition vers une économie durable	32,29% de chiffre d'affaires	37,79% de chiffre d'affaires	56,84% de chiffre d'affaires	+8,94%
% Exposition aux ODD	32,29% de chiffre d'affaires	37,79% de chiffre d'affaires		+8,94%
Empreinte carbone	NC	24	23	+0
Intensité carbone	NC	347	325	-22
% dans la liste des « Worst Offenders »	0%	0%	0%	0%

Les données de l'exercice 2022 ayant une méthodologie et une fréquence de calcul différentes ne sont pas comparables avec celles des périodes suivantes.

Les indicateurs de développement durable n'ont pas fait l'objet d'une assurance fournie par un auditeur ou d'une revue par un tiers.

● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

Les indicateurs de l'année précédente sont présentés ci-dessus.

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?**

Au titre de l'année 2025, le produit financier n'entendait pas réaliser d'investissement durable.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non applicable.

— — — *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*
Non applicable.

— — — *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :*
Non applicable.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Durant l'année 2025, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- Lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'actions permettant de les réduire. **Le fonds n'a pas réalisé d'acquisition au titre de l'année 2025.**
- En gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

Pour la poche financière et de liquidités :

Les principales incidences négatives (ci-après les « Principal Adverse Impacts » ou « PAI ») sur les facteurs de durabilité, telles que définies dans l'Annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022, ont été prises en compte dans le processus de sélection de Fonds de la société de gestion, via l'application de la méthode dite « Conviction & Narrative ». La société de gestion a sélectionné les Fonds sous-jacents qui ont défini des politiques d'exclusion claires sur des thèmes tels que :

- Les « worst offenders » (afin de prendre en compte le PAI 10. Violations des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) à l'intention des entreprises multinationales),
- Les armes controversées (afin de prendre en compte le PAI 14. Politiques d'exclusion relatives à l'exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques)),
- Pays en violations de normes sociales comme par exemple des pays présentant des risques spécifiques en matière de droits de l'homme (afin de prendre en compte le PAI 16. Pays d'investissement connaissant des violations de normes sociales)
- La société de gestion a appliqué également une politique d'exclusion du charbon :
 - o les Fonds sous-jacents ne sont sélectionnés que s'ils pratiquent une politique d'exclusion cohérente avec la politique d'exclusion du charbon de la société de gestion (afin de prendre en compte les PAI 1. Émissions de GES, 2. Empreinte carbone, 3. L'intensité des GES des sociétés en portefeuille et 4. Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles).

Pour la poche foncières cotées :

Pour les émetteurs privés, le compartiment a tenu compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

- Les principales incidences négatives ont fait partie de la notation Responsabilité d'Entreprise ;
- La société de gestion a mis en place une politique de gestion des incidences négatives en matière de durabilité mesurant les principales incidences négatives. La politique vise d'abord à monitorer et réduire les contributions au changement climatique (émissions de CO2, intensité de CO2, températures implicites), dans le contexte des objectifs de Trajectoire Climat de DNCA Finance.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité » joint au rapport annuel du fonds (sauf poche financière pour laquelle les informations ne sont pas disponibles).

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Les Belleville - Val Thorens Arolles	Hôtel	18,4%	France
DE - Dortmund, Semerteichstraße 47	Bureau	16,4%	Allemagne
Marseille - CC Bonneveine	Commerce	16,0%	France
Paris 09 - 7 Liège	Bureau	14,6%	France
Châlons-en-Champagne - CC Croix	Commerce	13,7%	France
Courbevoie La Défense - Tour Prisma	Bureau	7,3%	France
Colomiers - Kappa	Bureau	4,0%	France
Anvers - Kammenstraat 36	Commerce	3,6%	Belgique
Anvers - Gasthuisstraat 3	Commerce	2,0%	Belgique
Colomiers - Sigma	Bureau	1,9%	France
Paris 05 - 121 Mouffetard	Commerce	1,4%	France
Paris 17 - 110 Courcelles	Commerce	0,4%	France
Paris 02 - 9 Volney	Commerce	0,3%	France

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: du 01/01/2025 au 31/12/2025

Pour la poche foncières cotées :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Unibail-Rodamco-Westfield	Immobilier	10,81%	France
Klepierre SA	Immobilier	9,49%	France
Vonovia SE	Immobilier	9,35%	Allemagne
LEG Immobilien SE	Immobilier	6,99%	Allemagne
Merlin Properties Socimi SA	Immobilier	6,84%	Espagne
Gecina SA	Immobilier	6,19%	France
Warehouses De Pauw CVA	Immobilier	5,12%	Belgique

TAG Immobilien AG	Immobilier	4,53%	Allemagne
Aedifica SA	Immobilier	4,20%	Belgique
CTP NV	Immobilier	4,10%	Pays-Bas
Xior Student Housing NV	Immobilier	3,99%	Belgique
Covivio SA/France	Immobilier	3,57%	France
Inmobiliaria Colonial Socimi SA	Immobilier	3,38%	Espagne
Kojamo Oyj	Immobilier	2,97%	Finlande
Cofinimmo SA	Immobilier	2,96%	Belgique

Les données présentées sont calculées sur la base d'une moyenne trimestrielle sur l'exercice écoulé.

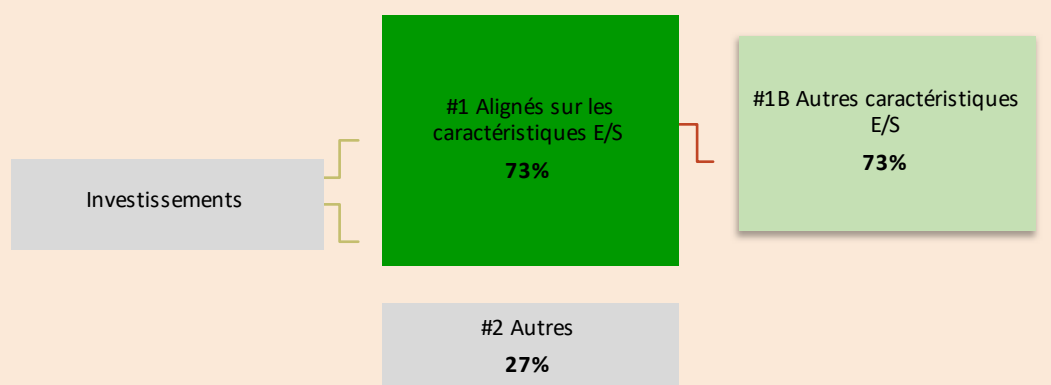
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

● Quelle était l'allocation des actifs ?

La part des investissements du fonds alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 73%.

N.B. L'engagement du fonds était d'avoir un minimum de 75% d'investissements alignés avec les

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

caractéristiques E/S. L'écart de 2 points s'explique par la vente de l'actif « Louise Center » pour assurer les besoins de liquidités et les ratios réglementaires de l'OPCI.

● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile**

comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent

directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- Poche immobilière (71%) : immobilier direct et indirect non coté et foncières cotées.
- Poche financière (21%) : actions et produits de taux
- Poche liquidités (7%) : liquidités et OPCVM monétaires



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE² ?



Oui :



Dans le gaz fossile



Dans l'énergie nucléaire



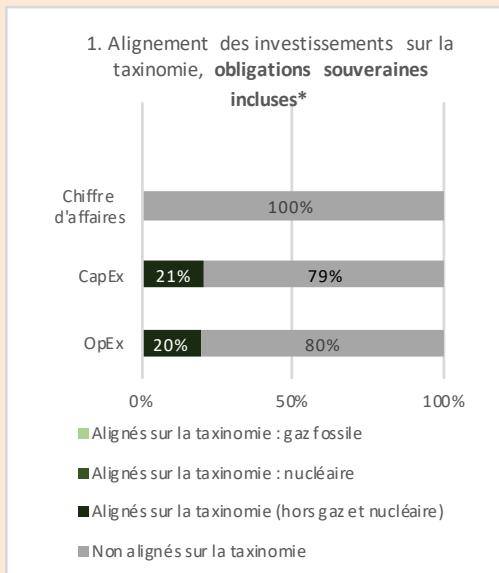
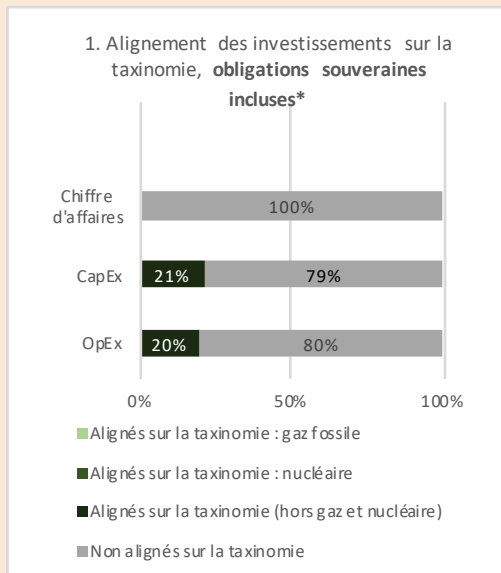
Non

² Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente 100% des investissements de la poche immobilier direct

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

● Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

● Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Pour la poche immobilier direct et indirect et la poche liquidités :

Les investissements de la catégorie « autres » correspondaient aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par le fonds, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables. Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

Pour la poche foncières cotées :

Le compartiment pouvait investir dans des dérivés, dépôts, liquidités et fonds monétaires. Ces instruments inclus dans la catégorie « #2 Autres » n'avaient pas pour finalité d'apporter des garanties environnementales ou sociales minimales. Ces instruments pouvaient être utilisés par la société de gestion pour gérer la liquidité du compartiment ou pour réduire tout risque spécifique (exemple : le risque de change).

Il n'existait pas de garanties environnementales ou sociales minimales en liens avec ces catégories d'actifs.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- Mise en place de système de suivi des consommations énergétiques
- Réalisation éventuellement d'audits énergétiques
- A l'acquisition, réalisations d'audits techniques, d'audits environnementaux, d'audits ESG
- Définition si besoin de plan d'actions énergétiques et ESG
- En gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action

Pour la poche financière et de liquidités :

La prise en compte des caractéristiques ESG est faite en sélectionnant des Fonds à travers une analyse qualitative ESG propriétaire à la société de gestion (méthode dite « Conviction & Narrative »), et en excluant les Fonds qui investissent dans des sociétés dont plus de 25 % des revenus proviennent de la production d'énergie générée par le charbon ou de la production de charbon.

Ainsi avant chaque investissement, le gérant s'assure que les Fonds sélectionnés ont bien été revus sous l'angle ESG au travers de l'analyse « Conviction & Narrative » et respecte la politique charbon de VEGA Investment Solutions (seuil à 25%).

Pour la poche foncières cotées :

Le processus d'investissement se décompose en 3 étapes successives :

- La sélection de l'univers par une double approche financière et extra-financière, en particulier en excluant les valeurs présentant un profil à risque en matière de responsabilité d'entreprise (note inférieure à 2/10 dans le modèle propriétaire ESG) ou exposées à des controverses majeures ;
- L'allocation aux classes d'actifs en fonction de l'analyse de l'environnement d'investissement et de l'appétit pour le risque de l'équipe de gestion ;
- La sélection de titres après une analyse fondamentale des émetteurs du point de vue de l'actionnaire minoritaire et/ou du créancier obligataire, en tenant compte des critères ESG et de la valorisation des instruments.

Le processus d'engagement, qui vise à servir les objectifs ESG du produit, se déroule en plusieurs étapes :

1. Identifier des cibles d'engagement proactif et réactif parmi les émetteurs dans les investissements de DNCA Finance, dans la continuité du dispositif d'alertes mis en place dans le cadre de la gestion des risques en matière de durabilité et des incidences négatives.
2. Mettre en place un plan d'engagement pour les cibles d'engagement identifiées, suivre la démarche d'engagement et en mesurer les résultats
3. Intégrer les résultats des actions d'engagement aux décisions d'investissement

L'engagement proactif de DNCA Finance vise à encourager les entreprises à développer une meilleure transparence et une meilleure gestion de leurs enjeux ESG, via un dialogue récurrent.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable pour l'ensemble des poches.

- ☐ *En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?*

Non applicable.

- ☐ *Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?*

Non applicable.

- ☐ *Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?*

Non applicable.

- ☐ *Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?*

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION » (SFDR)

Tableau 1

Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité Acteur des marchés financiers

Nom : FRANCEUROPE IMMO ISR

LEI : 969500MCF7G58INA0160

Résumé

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

[Résumé prévu à l'article 5, dans les langues visées au paragraphe 1 dudit article]

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- l'efficacité énergétique,
- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles,
- la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

[Informations prévues à l'article 7, au format indiqué ci-dessous]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2025	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	0%	0%		
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	94%*	100%	100%	Amélioration du DPE des actifs Colomiers Sigma et Colomiers Kappa suite au remplacement du système de chauffage.	

*Taux de couverture réel : 78%. En l'absence de données, les actifs sont considérés inefficaces par défaut.

Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point a), suivant le modèle du tableau 2]

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante : Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

[Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point b), suivant le modèle du tableau 3]

Non applicable.

[Informations sur toute autre incidence négative sur les facteurs de durabilité utilisée pour identifier et évaluer les principales incidences négatives supplémentaires sur un facteur de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point c), suivant le modèle du tableau 2 ou du tableau 3]

Non applicable.

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

[Informations prévues par l'article 7]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Politiques d'engagement

[Informations prévues par l'article 8]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Références aux normes internationales

[Informations prévues par l'article 9]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Comparaison historique

[Informations prévues par l'article 10]

Les données N et N-1 sont reportées dans la présente annexe.

Tableau 2
Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers							
Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité (qualitative ou quantitative)	Élément de mesure	Incidences 2025	Incidence s 2024	Incidence s 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu				
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers					
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers					
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers					
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu				
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu				
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu				

Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	88%	88%	87,6%	Depuis 2025, AEW a recours à un prestataire externe, spécialiste en matière de données biodiversité.	
--------------	-----------------------------------	---	-----	-----	-------	--	--

Poche foncières cotées

PAI	Unité	Fonds		Index De réf.	
		Couverture	Valeur	Couverture	Valeur
PAI Corpo 1_1 - Émissions de GES de niveau 1	T CO ₂	100%	34		
PAI Corpo 1_2 - Émissions de GES de niveau 2	T CO ₂	100%	40		
PAI Corpo 1_3 - Émissions de GES de niveau 3	T CO ₂	100%	244		
PAI Corpo 1T - Émissions de GES totales	T CO ₂	100%	318		
PAI Corpo 1T_SC12 - Émissions de GES totales (Scope 1+2)	T CO ₂	100%	73		
PAI Corpo 2 - Empreinte carbone	T CO ₂ /millions d'euros investis	100%	23	98%	26
PAI Corpo 3 - Intensité de GES	T CO ₂ /millions d'euros de CA	100%	325	97%	338
PAI Corpo 4 - Part d'investissement dans des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles		98%	0%	96%	0%
PAI Corpo 5_1 - Part de consommation d'énergie non renouvelable		98%	51,10%	96%	52,80%
PAI Corpo 5_2 - Part de production d'énergie non renouvelable		0%	0,00%	0%	0,00%
PAI Corpo 6 - Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique	GWh/EUR millions de CA	96%	0,4	94%	0,5
PAI Corpo 7 - Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité		98%	0,00%	96%	0,00%
PAI Corpo 8 - Rejets dans l'eau	T Emissions d'eau	0%	0	0%	0

PAI Corpo 9 - Ratio de déchets dangereux ou radioactifs	T Déchets dangereux/millions d'euros investis	98%	0	96%	0
PAI Corpo 10 - Violations des principes UNGC et OCDE		98%	0,00%	96%	0,00%
PAI Corpo 11 - Absence de processus et de mécanismes de conformité UNGC et OCDE		98%	0,00%	96%	0,00%
PAI Corpo 12 - Écart de rémunération hommes femmes non corrigé		95%	18,00%	93%	17,20%
PAI Corpo 13 - Mixité au sein des organes de gouvernance		98%	43,40%	96%	42,50%
PAI Corpo 14 - Exposition à des armes controversées		100%	0,00%	97%	0,00%
PAI Corpo OPT_1 - Utilisation de l'eau	m ³ /EUR millions de CA	74%	3 167	74%	3 110
PAI Corpo OPT_2 - Recyclage de l'eau	m ³ /EUR millions de CA	5%	0,00%	4%	0,10%
PAI Corpo OPT_3 - Investissements dans des entreprises sans politique de prévention des accidents du travail		98%	0,00%	96%	0,00%

16. PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 AVRIL 2026

A TITRE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

Après avoir entendu le rapport de gestion du Conseil d'administration et le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice écoulé tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat net de -4 113 637,73€, ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et desdits rapports.

En conséquence, elle donne aux Administrateurs quitus de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Conseil d'administration, et décide d'affecter la perte de l'exercice, d'un montant de -4 113 637,73€ de la manière suivante :

	Total	PART D1 - P		PART D2 - I		PART D3 - B	
		2 392 116,940	Unitaire	926 661,063	Unitaire	307,000	Unitaire
Résultat net de l'exercice	6 389 909,78	4 200 372,13	1,76	2 189 095,45	2,36	442,20	1,44
Compte de régularisation sur le résultat net de l'exercice	-355 517,75	-127 305,95	-0,05	-228 209,79	-0,25	-2,01	-0,01
Résultat sur cessions d'actifs	-10 471 771,68	-7 379 811,79	-3,09	-3 091 032,37	-3,34	-927,52	-3,02
Compte de régularisation sur cessions d'actifs	323 741,92	67 950,80	0,03	255 790,71	0,28	0,41	0,00
Résultat de la période	-4 113 637,73	-3 238 794,81	-1,35	-874 356,00	-0,94	-486,92	-1,58
Report résultat net N-1	239 899,53	169 399,33		70 415,57		84,63	
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	-24 803,71	-14 360,51		-10 431,36		-11,84	
Report des plus-values nettes N-1	0,00						
Compte de régularisation sur report des plus-values nettes N-1	0,00						
Report à nouveau	215 095,82	155 038,82	0,06	59 984,21	0,06	72,79	0,24
Total des sommes à affecter	-3 898 541,91	-3 083 755,99	-1,29	-814 371,79	-0,88	-414,13	-1,35
Acomptes versés sur l'exercice	3 492 138,35	2 235 830,29	0,90	1 256 077,81	1,20	230,25	0,75
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	-227 009,58	-82 925,05		-144 084,53		0,00	
Montant distribuable	-7 163 670,68	-5 236 661,23	-2,19	-1 926 365,07	-2,08	-644,38	-2,10
Acompte dividende versé en janvier 2026	2 415 994,91	1 674 481,86	0,70	741 328,85	0,80	184,20	0,60
Total des acomptes versés	5 681 123,68	3 827 387,10	1,60	1 853 322,13	2,00	414,45	1,35
Report à nouveau résultat courant	-9 579 665,59	-6 911 143,09	-2,89	-2 667 693,92	-2,88	-828,58	-2,70
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	568 364,17	400 717,90		167 547,74		98,53	
Dont compte de report des plus-values nettes	-10 148 029,76	-7 311 860,99		-2 835 241,66		-927,11	

Les montants distribués à chacun des actionnaires au titre du solde seront arrondis au centime inférieur.

Le montant des dividendes³ versés au titre de l'exercice 2025 s'élève à 3 827 387,10€ pour les actions P, à 1 853 322,13€ pour les actions I et à 414,45€ pour les actions B.

Le solde sera affecté en report à nouveau.

La SPICAV est exonérée d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect des obligations légales de distributions des revenus et des plus-values applicables aux SPICAV. Les revenus qu'elle distribue à ses actionnaires ainsi que les gains réalisés par ces derniers à l'occasion de la cession des Actions de la SPICAV sont soumis au régime fiscal des revenus de capitaux mobiliers en fonction de leur situation particulière et de leur résidence fiscale.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte que les comptes « report des plus-values nettes réalisées » au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à :

- -7 311 860,99 € pour la part P ;
- -2 835 241,66 € pour la part I ;
- -927,11 € pour la part B ;

Faisant suite à l'affectation décidée dans le cadre de la résolution précédente, et décide d'incorporer l'ensemble de ces reports à nouveau au capital.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve les conclusions.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

SIXIÈME RÉOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide de renouveler la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, société coopérative de banque populaire à forme anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz, identifiée au SIREN sous le numéro 356 801 571, ayant son siège social au 3, rue François de Curel 57000 Metz, en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

³ Calcul fait sur la base de 2 392 116,940 actions P, 926 661,063 Actions I en circulation et 307 actions B au 31 décembre 2025

A TITRE EXTRAORDINAIRE

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et afin de se mettre en conformité avec les dispositions prévues à l'article 1er, paragraphe 8 de la Directive (UE) 2024/927 du 13 mars 2024 (« AIFM 2 ») insérant à l'article 16 de la Directive 2011/61/UE un paragraphe 2 ter relatif aux outils de gestion de la liquidité, sous la condition suspensive de la publication au Journal Officiel de l'ordonnance de transposition d'AIFM 2, décide de modifier l'article 9 des statuts de la Société comme suit :

« ARTICLE 9. RACHAT DES ACTIONS

Les actions sont rachetées à tout moment à la demande des actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le prospectus, sur la base de leur valeur liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Toutefois conformément à ~~l'alinéa 1 de l'article L. 214-67-1 du Code monétaire et financier~~ la réglementation applicable, le rachat par la SPPICAV de ses actions peut être temporairement suspendu dans des cas exceptionnels où, à titre provisoire, par le conseil d'administration, quand d les circonstances ~~exceptionnelles~~ l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande. La suspension des rachats entrainera mécaniquement l'annulation des ordres reçus.

Par ailleurs et conformément à ~~l'alinéa 3 de l'article L. 214-67-1~~ aux dispositions du Code monétaire et financier, la ~~Société de gestion peut décider de plafonner les rachats des actions de la SPPICAV, à titre provisoire, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des actionnaires ou du public le commande dans les conditions et modalités décrites dans le Prospectus. Les actionnaires de la SPPICAV sont informés du déclenchement et de la cessation du plafonnement des rachats des actions de la SPPICAV dans les conditions prévues par le Prospectus~~ adopte les deux outils de gestion de la liquidité suivants :

- le plafonnement des rachats ; et
- la prolongation des délais de préavis.

Les modalités et conditions de déclenchement de ces outils sont précisées dans le Prospectus.

La valeur liquidative des actions de chaque catégorie est obtenue en divisant la quote-part de l'actif net correspondant à la catégorie des actions concernées par le nombre d'actions. »

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

Société de Placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 1 000 000 €
509 763 322 RCS PARIS

Siège social :
43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Agrément AMF n° SPI 20080020 en date du 28/08/2008



Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social :
43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 53 00
www.aewpatrimoine.com

