La SCPI Mistral Sélection
FranceSCPI.com

SwissLife
Asset Managers

SCPI
Mistral Sélection

Rapport annuel 2024

WANNA MEET UP?
MON
TUE
WED
FRI
HAPPY HOUR
SAT
SUN

La SCPI Mistral Sélection
FranceSCPI.com

Sommaire

1. MISTRAL SÉLECTION EN BREF 5

Édito 5
Chiffres clés au 31 décembre 2024 6
La Société de Gestion 7
Mistral Sélection 7

2. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION 9

Point marché 9
Évolution du patrimoine immobilier 20
Évolution du capital 22
Rapport Spécial de la Société de Gestion - Résolutions extraordinaires 25
Rapport financier - Comptes annuels de l'exercice 2024 33
Annexe aux comptes annuels 37
Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur le dispositif de Contrôle Interne et de gestion des Risques appliqués à la SCPI Mistral Sélection 42
Rapport périodique SFDR 50

3. RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 63

Rapport Général 63
Rapport sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier 68
Rapport du Conseil de Surveillance sur les résolutions extraordinaires à la prochaine assemblée 68

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 71

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels 71
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées 74

5. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PROJET DE RÉSOLUTIONS 79

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte 79
Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte 80

Annexe - Mistral Sélection 89
Glossaire 91

1.

Mistral Sélection *en bref...*

Édito

Le mot du Président

Fabian HÜRZELER
Président du directoire
Swiss Life Asset Managers France

Pour Mistral Sélection, l'année 2024 marque le lancement d'une nouvelle aventure, guidée par une ambition claire : proposer une SCPI innovante et performante, alliant accessibilité et rendement attractif pour répondre aux exigences des investisseurs d'aujourd'hui.

Notre approche repose sur une double conviction : la nécessité d'une sélection rigoureuse des actifs, conjuguée à une gestion agile. Mistral Sélection se distingue par sa structure de frais et une stratégie d'investissement flexible, permettant de saisir les meilleures opportunités du marché immobilier professionnel en France et en Europe.

Au cœur de notre démarche, nous identifions les territoires en mutation, façonnés par l'évolution des modes de travail et de consommation. Nous investissons dans des actifs immobiliers et des localisations qui seront demain au centre de ces transformations.

Cette année, nous avons concrétisé deux acquisitions stratégiques : Un retail park à Valenciennes, témoin de l'essor du commerce de proximité et de la restructuration des flux commerciaux et un immeuble de bureaux à Marseille, en adéquation avec les nouvelles attentes des entreprises en matière de flexibilité et de localisation. En privilégiant des actifs situés en milieu urbain et péri urbains, Mistral Sélection accompagne les grandes mutations socio-économiques et anticipe les évolutions structurelles des usages immobiliers.

Par ailleurs, au cours du troisième trimestre, Mistral Sélection a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable), une reconnaissance qui reflète notre engagement en faveur d'une gestion durable et responsable. Pour nos actifs immobiliers, cette démarche est doublement bénéfique : elle contribue à renforcer la valeur de notre patrimoine et donc sa résilience, tout en augmentant son attractivité pour les locataires, sensibles à des espaces de vie et de travail respectueux de l'environnement et des enjeux sociaux.

En s'inscrivant dans cette dynamique, Mistral Sélection consolide son positionnement sur le marché, avec des effets positifs sur la performance à long terme de la SCPI et sur la satisfaction des parties prenantes.

Commentaire du Gérant sur l'exercice 2024

Julien GUILLEMET
Gérant de la SCPI Mistral Sélection
Swiss Life Asset Managers France

Nous sommes fiers d'annoncer que la SCPI Mistral Sélection affiche un premier taux de distribution qui s'élève à 8,59% à fin décembre 2024, 8 mois seulement après son lancement commercial. Cette performance reflète l'engagement et la capacité de nos équipes à saisir les opportunités offertes par le marché dans un contexte de réajustement des prix sur les transactions immobilières.

L'année 2024 a constitué le point de départ de la constitution du patrimoine de la SCPI, qui a pu tirer profit des niveaux de prix plus attractifs offerts par le marché en investissant d'abord sur un parc commercial situé dans la commune de Valenciennes, puis sur un immeuble de bureau monolocataire idéalement localisé dans le centre de Marseille. Sur l'année 2025 à venir, l'objectif principal est de diversifier ce patrimoine en augmentant progressivement l'exposition à l'Europe du sud.

Au-delà de cette première phase d'investissement et de déploiement de la collecte, nous sommes heureux d'annoncer que la SCPI a obtenu le 1er octobre 2024 le label ISR reconnaissant sa démarche d'investissement immobilier responsable. Mistral Sélection prend en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) afin de mesurer et d'optimiser les impacts extra-financiers des actifs de la SCPI, et par là de contribuer activement à une démarche qui s'inscrit dans le Développement Durable.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Chiffres *clés* *au 31/12/2024*

Date d'immatriculation
27 décembre 2023

Date d'ouverture de la souscription auprès du public
19 avril 2024

Taux de distribution* depuis le lancement de la SCPI au 31/12/2024 :
8,59 %

Capitalisation
18 177 660 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Données Financières

Nombre d'associés
1 549

Nombre de parts
100 987

Prix de souscription
180 €**

Valeur de retrait**
180 €

Ratio d'endettement***
Pas de dette au 31/12/2024

Données du Patrimoine

Nombre de locataires
8

Surface totale
8 740 m²

Taux d'Occupation Financier moyen sur l'année 2024
100 %

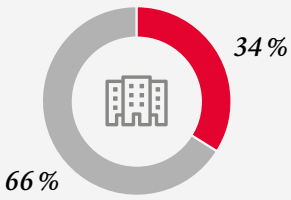
Répartition géographique

100 %
France

Répartition Géographique du Patrimoine français
(en valeur)

100 %
Régions

Patrimoine
5 immeubles



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

** Taux de distribution. Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers étrangers.*
*** Conformément à l'article 10.4 des statuts une commission de retrait pourra être appliquée.*
**** Le ratio d'endettement de la SCPI Mistral Sélection est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, crédits-bail, comptes courants d'associés, facilités de caisse) et la valeur vénale de ses actifs à la date d'arrêté du Rapport Annuel, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable annuel.*

La Société *de Gestion*

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2024

Swiss Life Asset Managers France

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 671 167 €

Siège social :
2 bis, boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc
CS 50575 - 13236 Marseille Cedex 2

Directoire

Président :
Fabian HÜRZELER

Membres du Directoire :
- Fabrice LOMBARDO
- Bruno GERARDIN
- Denis LEHMAN
- Aurélie FOUILLERON

Conseil de Surveillance

Président :
Stéphan MÄCHLER

Vice-président :
Michel de GIOVANNI

Membres du Conseil de Surveillance
- Swiss Life Prévoyance et Santé - Représentant permanent : Frédéric BÔL
- Swiss Life France - Représentant permanent : Rolf AEBERLI
- Swiss Life Assurance et Patrimoine - Représentant permanent : Éric LE BARON
- Isabelle REUX-BROWN
- Sylvie ALBERT-BRATEL
- Mark FEHLMANN

Mistral Sélection

Société Civile de Placement Immobilier

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2024

Conseil de Surveillance

ESG Tendances Pierre SC - Président
Représentée par M. Julien GUILLEMET dûment habilité en vertu d'un pouvoir

Monsieur Franco TELLARINI

Feline SCI
Représentée par Monsieur Jean-Luc BRONSART, gérant

Monsieur Hervé HIARD

CJA SCI
Représentée par Monsieur Christian BOUTHIE, gérant

O'Soleil SCI
Représentée par Monsieur Aurélien ROL, gérant

Monsieur Titouan BRONSART

Commissaire aux comptes

Titulaire :
PriceWaterhouseCoopers Audit

Le mandat du Commissaire aux comptes arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2028.

Expert immobilier

CBRE VALUATION

Le mandat de l'expert en évaluation arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2028.

2.

Rapports de la *Société de Gestion*

Point *marché*

Environnement Macroéconomique et Immobilier 2024

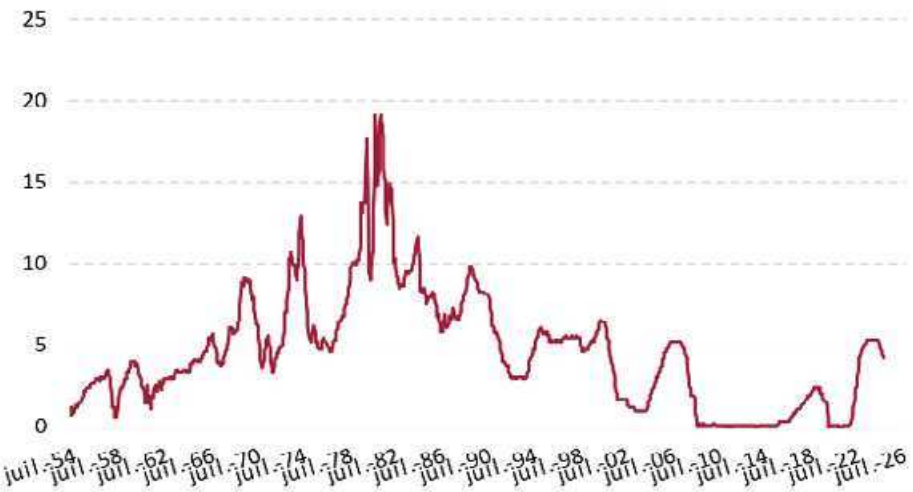
Environnement Financier 2024

Selon le Fonds Monétaire International (FMI) en 2024, la croissance aurait été de 3,2% et serait relativement hétérogène entre les différentes régions du monde. Si l'inflation a fortement ralenti, les tensions géopolitiques sont restées vives et la défragmentation du commerce mondial s'est poursuivie. Certes, les premiers assouplissements monétaires signent l'entrée dans un nouveau cycle, mais le FMI suggère que la croissance en 2025 oscillerait à 3,3% en dessous de sa moyenne. L'inflation convergerait plus rapidement vers sa cible pour les économies avancées.

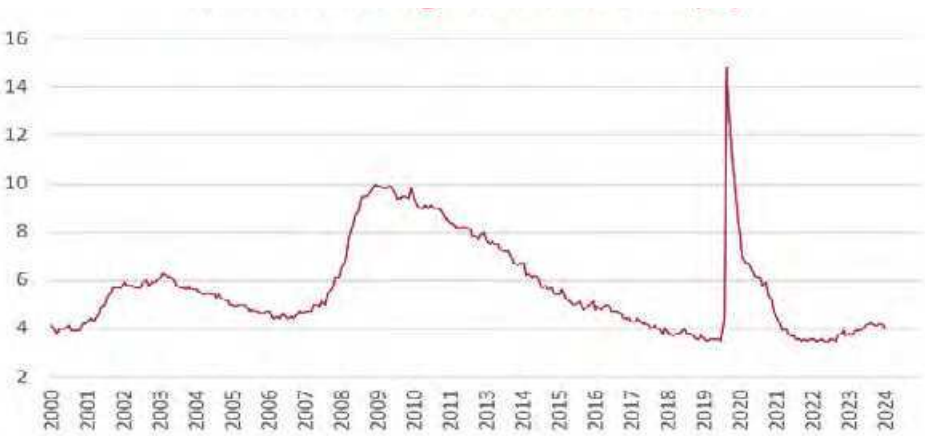
L'intensité et la synchronicité de l'ajustement par la Réserve Fédérale des États-Unis (Fed) et la Banque Centrale Européenne (BCE) (11 hausses de taux en 16 mois pour la Fed portant le total de hausse des taux à 500 points de base depuis 2022) expliquent la désinflation observée depuis le printemps 2024 : l'inflation a convergé aux États-Unis et en Zone euro à 2,4%, niveau au-dessus de leurs cibles d'inflation respectives. Des deux côtés de l'Atlantique, l'inflation sous-jacente est restée plus tenace en lien avec des tensions sur les salaires et un marché du travail contraint dans certains secteurs, notamment aux États-Unis.

Malgré une inflation supérieure à la cible des 2%, la réunion des Banquiers Centraux au Symposium de Jackson Hall en août 2024, a offert à Jérôme Powell, l'occasion de confirmer que le moment était venu de procéder aux premières baisses de taux d'intérêt pour les États-Unis.

Taux des Fed Funds (%) *Source : Bloomberg*



Taux de chômage aux États-Unis (%) *Source : Bloomberg*



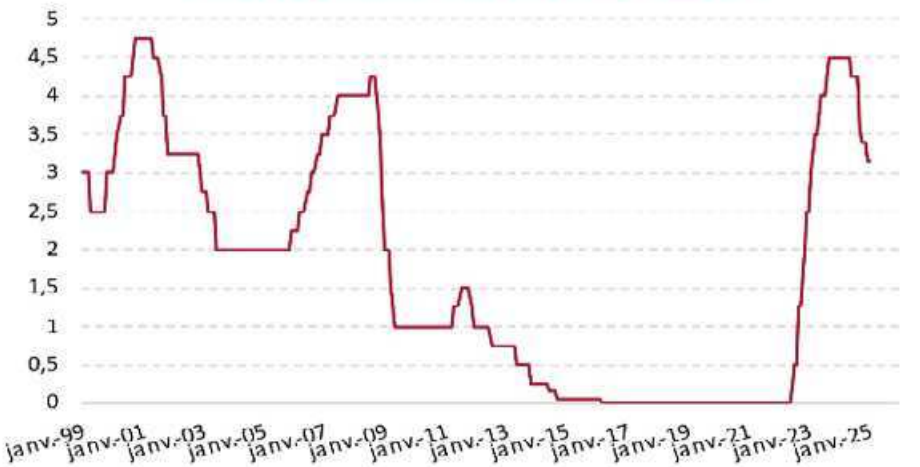
La hausse inattendue du taux de chômage américain à 4,3%, son niveau le plus élevé depuis 2021, a probablement été déterminante dans cette « annonce » : l'essoufflement de la dynamique d'emploi et l'affaiblissement du marché du travail ont en effet laissé craindre une entrée en récession de l'économie américaine.

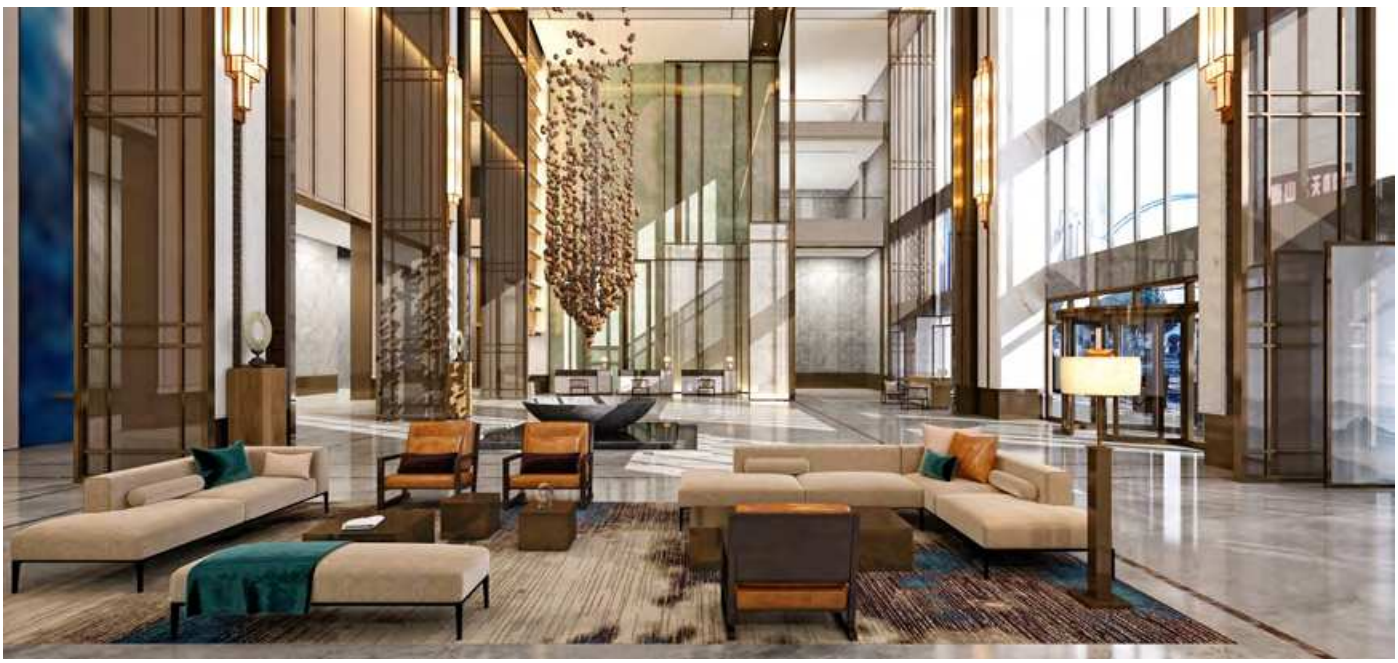
Les analyses confirment que le risque d'une hausse du taux de chômage était plus élevé que le risque d'une hausse de l'inflation, le taux de chômage étant le traditionnel point d'attention des électeurs américains, et second pilier de la politique monétaire de la Fed.

La BCE, a quant à elle desserré dès le mois de juin son taux directeur, pour un total de 135 bps. Cette décision était attendue des marchés, elle se justifie par le recul du PCCI, *(Principal Common Component of Inflation)* l'indicateur de référence clé de la BCE pour mesurer les déterminants permanents de l'inflation dans la zone euro : depuis fin 2023 à 1,8% en moyenne et à 2.09%, dernier point connu en 2024 (sans exclusion des prix de l'énergie et des prix alimentaires). Désormais, le taux directeur est à 3,10%, il associe un taux de la facilité de refinancement à 2,75% et un taux de prêt marginal à 2,90%.

Inflation aux États-Unis (% sur un an) *Source : Bloomberg et SLAM*

Taux des Fed Funds (%) *Source : Bloomberg et SLAM*





Au-delà des politiques monétaires de la Fed et de la BCE, le différentiel de croissance entre les États-Unis et la zone euro est lié à un différentiel de productivité. Cet écart tendanciel observé depuis la dernière crise financière globale ne se résorbe pas. Il s'est accentué depuis la crise sanitaire et encore plus depuis la hausse des prix de l'énergie, suite à la guerre en Ukraine en 2022. La politique économique mise en œuvre par l'administration Biden, depuis la signature de *l'Inflation Reduction Act* dès 2022, permet aux États-Unis de doper leur compétitivité sur l'énergie, la cyber-sécurité et les autres secteurs de prédilections associés à l'Intelligence Artificielle et à la Transition Énergétique.

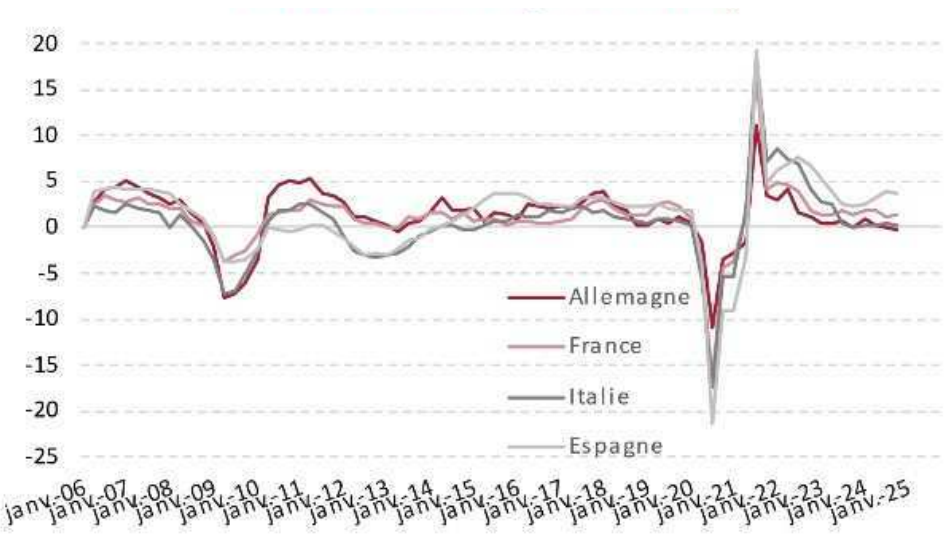
Aux États-Unis, l'élection du Président Donald Trump, le 5 novembre 2024, aurait pour effet de mettre l'économie américaine en « surchauffe », notamment par la mise en place de droits de douane. Les différentes annonces auprès des partenaires des États-Unis (dont le Canada et le Mexique, principaux partenaires commerciaux), ainsi que les mesures de rétorsions annoncées créent un flou, sur lequel il n'est pas encore possible de statuer de manière définitive : en témoignent les marchés boursiers. Avec la Chine, le bras de fer s'est également engagé et les négociations sont en cours. Les taux d'intérêt américains se sont détendus depuis le pic observé post-prise de fonction du Président Donald Trump. Sujet qui ne fait pas de doute, la politique fiscale serait expansive, creusant un peu plus les déséquilibres, notamment celui du financement extérieur et un renchérissement du coût de la dette américaine (3% du PIB).

Croissance des États-Unis (%)

De manière plus conjoncturelle, au quatrième trimestre 2024, l'économie américaine a de nouveau accéléré, tirée par une robustesse de la consommation privée et une contribution positive du secteur extérieur. En 2024, la croissance du PIB est de 2,8%, elle serait en ralentissement à 2,3% en 2025 selon Swiss Life Asset Managers.

En zone euro, la croissance du PIB au quatrième trimestre 2024 a été nulle, l'Allemagne et la France enregistrant une baisse de leur activité (-0,2% et -0,1% comparativement au troisième trimestre), tandis que l'Espagne enregistrait une hausse de sa croissance de 0,8%, surpassant de loin la moyenne de la zone euro. Si l'Allemagne évite une récession technique, ses problèmes structurels sont loin d'être résorbés ; les élections allemandes du 23 février prochain seront clés pour envisager un nouveau sentier d'expansion de la plus grande économie de la zone euro. En France, l'activité a été fortement entamée depuis la dissolution de l'Assemblée Nationale au printemps dernier : l'indice CAC s'est retourné en lien avec l'aversion pour la France et les incertitudes sur le budget. Au total, la conjugaison du report des investissements des entreprises au comportement d'épargne de précaution des ménages a pesé sur la demande domestique française. En 2024, la croissance économique de la zone euro est ressortie à 0,8% en deçà de son potentiel de croissance.

Croissance du PIB (% sur un an) *Source : Bloomberg et SLAM*



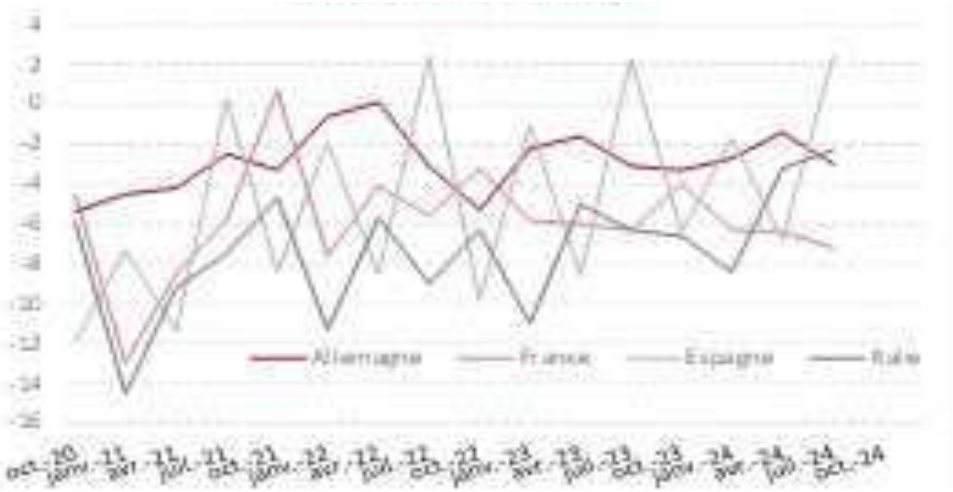
En 2025, selon Swiss Life Asset Managers, la croissance du PIB en zone euro serait de 0,8% ; +0,4% pour l'Allemagne, +0,8% pour la France, +0,6% pour l'Italie et +1,7% pour l'Espagne qui surpasserait une nouvelle fois la croissance régionale.

En zone euro, le profil des dettes publiques reste très différent, ce qui explique que certains pays, dont la France, ont été soumis à une procédure dite de « dette excessive » par la Commission Européenne. En 2024, la dette publique en Allemagne baisse à 62,4% du PIB et contraste avec les niveaux atteints par la France (113,8% du PIB). En Espagne, la dette publique est en retrait de 104% du PIB en 2024 contre 114% en 2022 et identiquement en Italie, puisque la dette publique est à 136,3% du PIB comparativement à 146% en 2022. Les dynamiques baissières depuis 2020 sont expliquées par une baisse des dépenses et plus de recettes tirées par la croissance, notamment en Espagne. En France, la problématique de dette publique explique la dégradation de sa note par les agences de notation et la hausse du risque crédit sur les marchés financiers. La réforme des retraites s'est inscrite dans cette stratégie de long terme pour diminuer le poids de la dette publique et les marchés continuent de scruter les actions du nouveau gouvernement de François Bayrou pour juger de sa crédibilité.

La croissance monétaire M3 de la zone euro a bénéficié de la baisse des taux directeurs : après être passée en territoire positif au premier semestre 2024, la croissance s'est clairement accélérée à un rythme de 3,3% depuis le second semestre. Derrière cette tendance agrégée de la zone euro, les rythmes de croissance du crédit sont différenciés par pays, en lien avec la plus ou moins grande vigueur de l'économie et de leur secteur immobilier, par effet de diffusion. C'est en Allemagne que la croissance du crédit est la plus faible vue la panne du moteur de l'industrie manufacturière. En France, depuis septembre dernier, et les incertitudes politiques, dont la viabilité du gouvernement de François Bayrou, la croissance du crédit s'est fortement ralentie à 1,6% contre une moyenne de 3,6% antérieurement. Sans surprise, la croissance de la masse monétaire est la plus élevée en Espagne, à 5% en moyenne depuis la baisse des taux directeurs, en lien avec les investissements qui se sont également accélérés dans ce nouvel *Eldorado*.

Dette publique en % du PIB *Source : Bloomberg*

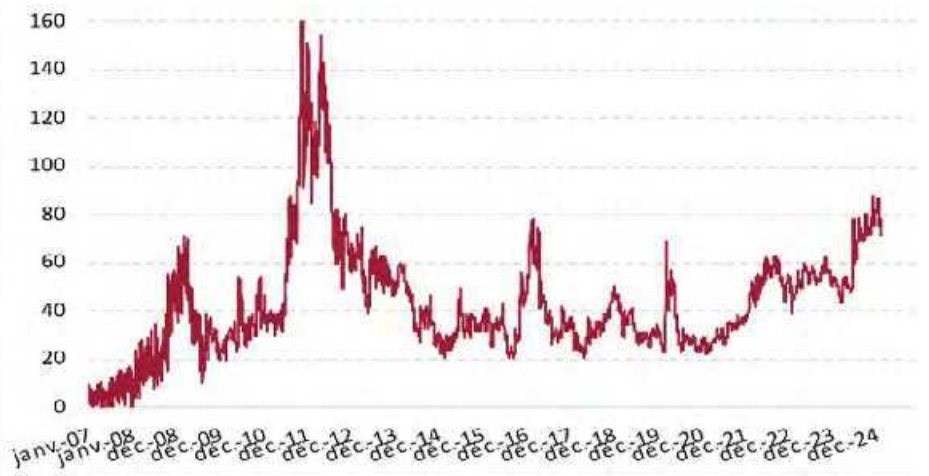
Déficit public en % du PIB *Source : Bloomberg*



Croissance de M3 (%) *Source : Bloomberg*

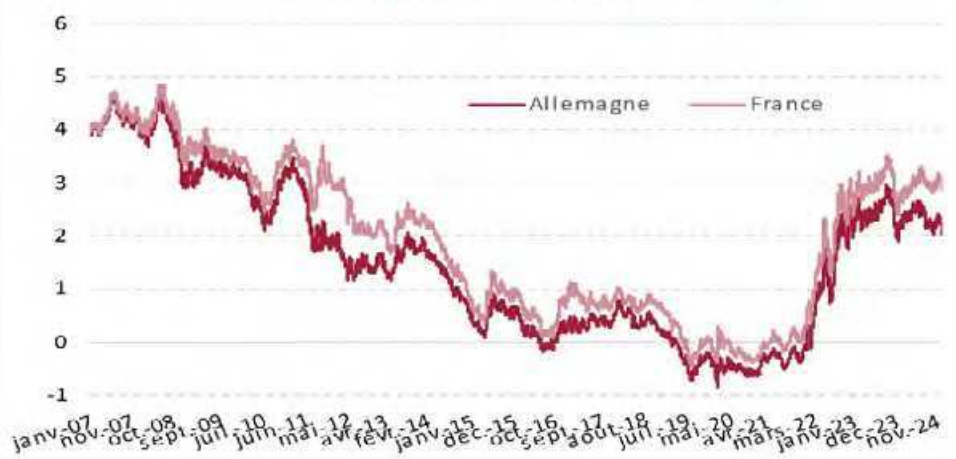
Les taux des emprunts d'État ont été très volatiles sur l'ensemble de l'année, en particulier pour la France. Depuis la dissolution jusqu'au début du mois de février, les taux des OAT français à 10 ans sont restés bien au-dessus des 3%, soit entre 3,20% et 3,40% au plus fort des tensions politiques. Au-delà de la valeur absolue des taux souverains français, c'est le spread des OAT avec les *bunds* allemands à 10 ans qui a été la source d'inquiétude : à plus de 80 bps contre une moyenne historique de 50 bps.

Écart France-Allemagne, Taux 10 ans (pb) *Source : Bloomberg*



Depuis le mois de février 2025, les taux se sont assagis aussi par rapport à la dynamique des taux longs américains. À la mi-février, les taux Allemands à 10 ans sont à 2,38%, 3,09% en France, à 3,05% en Espagne et 3,47% en Italie. Les mouvements sur les taux des emprunts d'État pourraient exacerber plus de volatilité que par le passé, c'est du moins ce que suggèrent certains indicateurs sur les marchés financiers.

Taux des emprunts d'État 10 ans en % *Source : Bloomberg*



Environnement Immobilier 2024

• Immobilier listé

La prime de risque des foncières cotées françaises a continué de s'améliorer jusqu'à une période plus récente, avec une anticipation potentielle de double-dip. Les foncières ont enregistré des performances à deux chiffres en 2024, les foncières françaises se positionnant devant leurs pairs européens. Les décotes par secteur se sont nettement résorbées : les secteurs industriels et *hospitality* ont été en surcote jusqu'à une période récente. Les prix se sont redressés, jusqu'à dépasser le niveau de 2019, pour les segments industriels et de l'hôtellerie. Les autres secteurs, dont le bureau, sont plus à la peine.

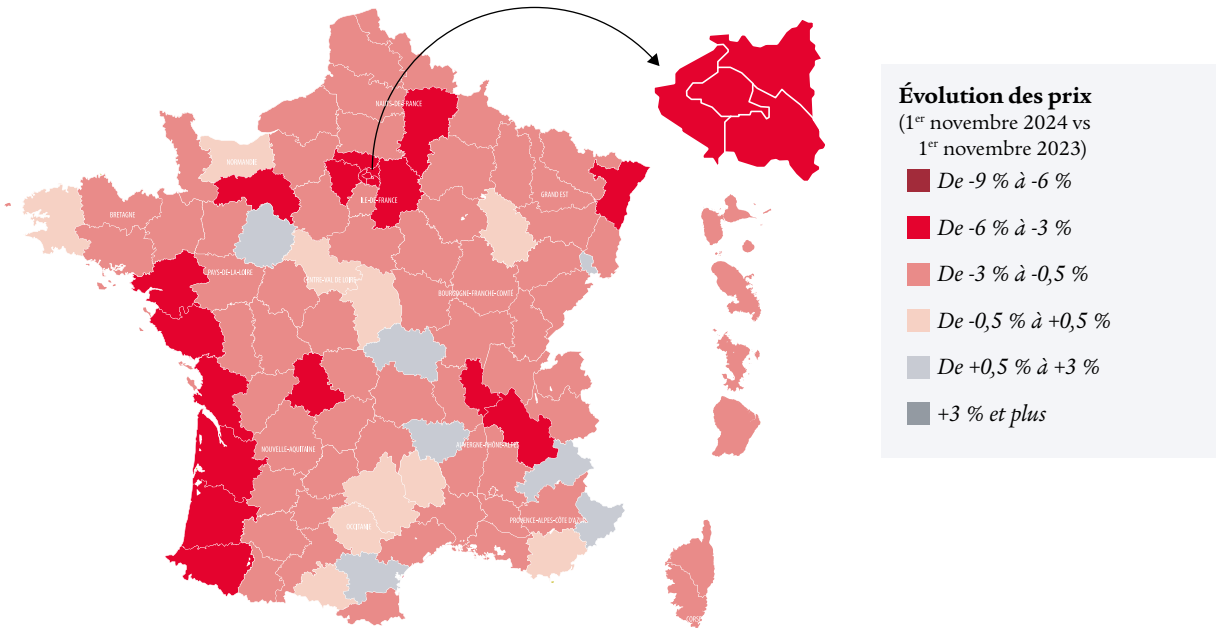
• Immobilier direct

Le marché résidentiel ancien accuse un nouveau repli en 2024 : en volume, 775 000 transactions seraient enregistrées contre 872 000 transactions, en 2023, une baisse de 11 % sur un an. Par rapport au pic de 2021, la contraction des ventes est de 36 %, un niveau historiquement bas jamais atteint depuis 2015. C'est la première fois qu'en France, le volume des ventes et des prix baissent simultanément deux années de suite. Si le choc de hausse de taux d'intérêt a eu raison de la demande en érodant la solvabilité des ménages de 15 % du pouvoir d'achat immobilier depuis deux ans, la dégradation de l'environnement en France depuis la dissolution explique le non-rebond des ventes sur le second semestre 2024. Ce manque de vigueur de la demande et des incertitudes pesantes expliquent une nouvelle érosion des prix : -1,3 % pour les appartements contre -0,4 % pour les maisons individuelles. Signal du retournement depuis 2023, à Paris, les prix sont désormais inférieurs au seuil des 10 000 €/m², perdant 3 % en 2024 sur un an pour s'établir à 9 768 €/m².

Si le marché reste contrasté sur l'amplitude du virage baissier, en 2024, la baisse de prix est homogène sur l'ensemble du territoire avec quelques différences locales, mais qui ne remettent pas en question le mouvement de fond. En Île-de-France, la baisse est de 3,6 % en 2024, d'amplitude similaire à la baisse enregistrée pour les 10 premières villes de province, soit -3,5 %. En périphérie de Paris, les baisses sont légèrement plus mesurées, de 2,9 % même si de grandes disparités persistent entre les banlieues. Sans surprise, dans les 100 villes moyennes et communes rurales, les retraits sont inférieurs à 2 %, en regard d'une moindre hausse passée. Finalement, la baisse des prix résidentiels ne compense pas entièrement l'amplitude passée des hausses des taux d'intérêt. La combinaison d'une forte demande et de moins d'offres disponibles, depuis la contraction des mises en chantiers, d'une tension foncière, renforcée depuis la loi sur la non-artificialisation des sols, est favorable pour les investisseurs de long terme.

En termes géographiques, l'évolution négative des prix telle qu'elle est enregistrée sur la Côte Atlantique doit être considérée comme un ajustement suite aux hausses enregistrées depuis la crise sanitaire : ces régions littorales ont bénéficié d'une forte demande favorisée par l'effet télétravail et d'un certain « nomadisme » d'une partie de la population, notamment de cadres supérieurs. D'autre part, les exigences en termes de réglementations (DPE et travaux à réaliser) peuvent également

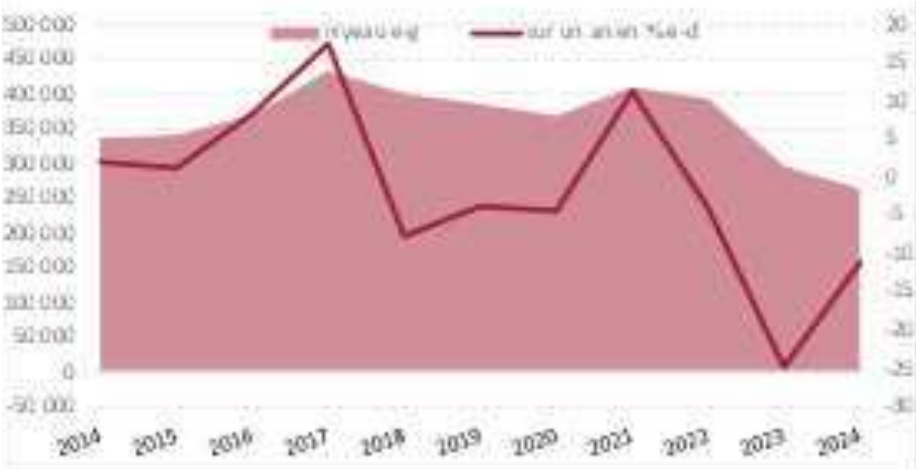
Évolution annuelle des prix par département — *Source : Fnaim*



peser sur la demande et mécaniquement accélérer la baisse des prix de certains biens et certaines localisations. Il est possible que la baisse des prix conjugue donc deux effets.

Sur le marché du crédit, bon indicateur avancé du marché de l'investissement résidentiel, la production a été divisée par trois en deux ans. En ce début d'année, le niveau de crédit converge autour de 10 Mds d'euros par mois contre un niveau de 20 Mds d'euros en moyenne depuis 2018. Les taux des crédits hypothécaires ont baissé à 3,38% au T4 2024 alors que celui des OAT 10 ans a continué son ascension. Selon l'Observatoire Crédit Logement, ces taux sont désormais à 3,32% fin 2024 contre 4,20% à la fin 2023 : les banques ont ainsi souhaité redynamiser la solvabilité des ménages, en allongeant également la durée des prêts tous profils confondus. Au T4 2024, la durée moyenne était de 249 mois et vient toucher un point haut : 68% des prêts bancaires le sont sur une durée de plus de 20 ans contre 63% en 2023. Au total, la production de crédit est en hausse de 2,7% en 2024, avec un nombre de crédits octroyés de 23% durant cette même année ; la surface habitable moyenne en 2024 a été de 67,8m² avec une solvabilité qui s'est traduite par une possibilité d'acquérir 7,6 m² en plus comparativement à 2023 (conjugaison de la baisse des prix et de la baisse des taux d'intérêt hypothécaires).

Mise en chantier *Source : INSEE*



Sur le marché du neuf, l'année 2024 marque une année difficile après la rupture déjà observée en 2023 : selon les derniers chiffres du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, les mises en chantier, pour l'ensemble de la France, sont en retrait de 11% par rapport à 2023, après une baisse de 25% en 2023. En 2024, moins de 264 000 logements, collectifs et individuels ont été démarrés, sous le seuil symbolique des 300 000 mises en chantier, en baisse de 30% par rapport à la moyenne depuis 2008.

Hormis les problématiques électorales et la délivrance des permis, les difficultés et la faillite de nombreux promoteurs (liée aux hausses passées des taux d'intérêt, des prix des matériaux de construction, de l'énergie et des matières premières) expliquent ce creux jamais atteint. C'est l'ensemble de la filière qui a été fragilisée depuis 2022.

Du côté des enquêtes de conjoncture auprès des promoteurs-constructeurs du mois de janvier 2025, les promoteurs seraient moins pessimistes qu'au cours des six derniers mois, malgré l'incertitude politique : si le point bas semble être passé, le sentiment reste très dégradé par rapport à sa moyenne de long terme, frisant avec le niveau observé après la crise de l'euro.

Mais pour l'ensemble des acteurs de l'industrie du bâtiment, la situation reste critique voire s'assombrit : des carnets de commande qui seraient moins garnis (à 7,9 mois), des taux d'utilisation des capacités de production à 88,6 contre une moyenne de 89, et cela en dépit d'une moindre difficulté d'approvisionnement et d'une notable désinflation. La principale raison à ce pessimisme ambiant est l'insuffisance de la demande, probablement intensifiée par les incertitudes politiques qui n'en finissent pas de dégrader les décisions d'investissement de tous les agents économiques. Seuls les travaux d'entretien et d'amélioration restent mieux orientés, tirés par la réglementation prégnante, notamment dans l'immobilier tertiaire. Pour la première fois, le stock des logements à la vente touche un point en deçà de son niveau de 2008, ce qui témoigne de la difficulté de se loger en France.

Cette crise du logement, notamment sur le volet de l'accession, continuerait d'être favorable au secteur locatif notamment dans les zones tendues. Pour exemple, à Paris le loyer moyen est de 29,8 €/m² (dégressif à 24 €/m² pour un 4 pièces) contre des niveaux provinciaux compris entre 9,5 €/m² et 17,1 €/m², soit la fourchette entre Saint-Etienne et Nice. Sur les 15 premières agglomérations, la moyenne est autour de 13 €/m² contre 11 €/m² pour les 15 dernières, à ceci près que la dispersion, ou écart par rapport à la moyenne est plus élevée sur les zones tendues des 15 premières agglomérations françaises.

Sur le marché de l'investissement résidentiel : selon les estimations, en 2024 le volume d'investissements s'établirait à 3,4 Mds d'euros, supérieur aux 2 Mds d'euros enregistrés en 2023. Ces chiffres intègrent les portefeuilles VEFA acquis par les investisseurs en logement intermédiaire, dans le cadre du soutien aux promoteurs tel que demandé par les autorités. L'analyse des transactions suggère que 85 % du volume total associe le résidentiel classique. Le segment du résidentiel géré atteindrait 533 Mds d'euros, moitié moins qu'en 2023. Le rythme des cessions de résidences étudiantes s'est ralenti alors que le co-living et les résidences intergénérationnelles résistent mieux : 460 millions d'euros engagés en 2023 et 290 millions d'euros en 2024.

Sur le marché des bureaux, 2024 signe une nouvelle année difficile, via un volume commercialisé à 1,75 million de m² en Île-de-France, inférieur aux 2 millions en moyenne depuis 2014. Ce volume de demande placée est en baisse de 10 % sur un an, il reste inférieur de 12 % par rapport à la moyenne décennale. Il est vraisemblable qu'il faille changer de jauge moyenne pour comparer la demande placée dans les prochaines années du fait du télétravail. Une fois encore, l'activité a continué de se concentrer sur les pôles tertiaires les plus emblématiques même si un certain frémissement est notable sur quelques transactions de grande taille à La Défense.

Paris reste le segment de marché qui concentre la demande tant pour le marché locatif que pour le marché de l'investissement : c'est la célèbre polarisation de la demande, telle qu'elle a été qualifiée au sortir de la crise sanitaire. Certains sous-segments de marché comme le croissant Ouest (-21 % par rapport à 2023, son point le plus bas de la décennie) et les marchés périphériques de la première et seconde couronnes continuent de souffrir d'une carence de la demande locative. Les relocalisations des entreprises, qui portent la demande placée, l'ont été au bénéfice de Paris, privilégiant la centralité avec une réduction de l'espace : *in fine*, l'équation économique reste avantageuse pour les locataires en réduisant les surfaces à occuper via un réagencement ou le recours au flex-office. Ce phénomène est observé depuis l'année 2021, il s'inscrit dans la durée comme nous l'avions anticipé dès la fin 2020.

Conséquence de ces relocalisations et des incertitudes, ce sont les demandes pour les petites et moyennes surfaces inférieures à 5 000 m² qui ont encore fait le plein en 2024 avec plus de 1,2 million de m² commercialisés. Ainsi, la surface moyenne par transaction à Paris augmente de 15 % alors que les surfaces dans le Croissant Ouest sont en nette diminution. En regard d'une faible croissance économique pour 2025, inférieure à 1 %, la demande placée de bureaux en Île-de-France continuerait d'osciller autour de 1,7 million de m², avec potentiellement un risque baissier.

Une offre disponible en hausse à plus de 5,6 millions de m² pousse le taux de vacance à 9,3 % contre 7,6 % en 2023 et 6,8 % en 2020. Les disparités sont légion entre les sous-marchés de la périphérie, comme la concentration des actifs secondaires ou échoués : près de 25 % du stock ne serait pas loué depuis plus de 5 ans, témoignage de l'obsolescence de certains produits. Les couronnes Nord et Est, en raison de livraison de programmes neufs restructurés ou rénovés qui n'ont pas trouvé preneurs, sont encore plus à risque même pour les bâtiments les mieux certifiés d'un point de vue environnemental. À Paris, la hausse du taux de vacance à 5,5 % s'explique par les livraisons d'une offre restructurée dans le Paris Centre Ouest (+61 %), engagées au cours de ces deux dernières années.

Les valeurs locatives en Île-de-France restent contrastées en raison des facteurs offres et demandes très différenciées par sous-segment de marché : à Paris, en raison de la rareté du foncier et du renforcement de la demande de nouveaux locataires, le loyer prime est en hausse de 12% à 1200€/m²/an (+20% depuis 2022). À Paris, dans certains quartiers, l'écart de loyer entre les surfaces rénovées et celles restructurées tend à se réduire compte tenu de la vigueur de la demande : la livraison dans la partie Ouest de Paris pourrait partiellement anesthésier le potentiel de croissance. Sauf exception, la majorité des secteurs tertiaires en dehors de Paris enregistre une stabilisation voire une baisse significative des loyers faciaux et une hausse des franchises. Fin 2024, les mesures d'accompagnement et autres avantages commerciaux sont en hausse substantielle : en moyenne de 30% du loyer facial selon le sous-segment de marché et le type de surface (à quasi 40% à La Défense). Le phénomène de divergence de trajectoires des loyers parisiens et du reste de l'Île-de-France s'accroît ostensiblement, conséquence de la fracture structurelle qui caractérise le marché.

Le marché de l'investissement tertiaire enregistre 12,5 Mds d'euros de transaction en 2024, une baisse de 55% par rapport à sa moyenne sur cinq ans : 19 Mds en y intégrant les secteurs alternatifs dont le résidentiel et l'hôtellerie. Le dernier trimestre signe le volume le plus élevé soutenu par des transactions engagées avant que ne se déclenche l'effet de hausse du taux d'intérêt sur les OAT françaises. Le bureau avec 5 Mds d'euros, ne représente désormais que 40% des engagements (53% en 2023). Il est évident que le bureau n'est plus l'actif phare d'antan depuis l'installation du télétravail. Sans surprise, ce sont les marchés périphériques de l'Île-de-France qui restent plus délaissés, notamment les actifs obsolètes ou considérés comme des friches.

Sur le marché de l'investissement, les anticipations des acheteurs et des vendeurs avaient convergé au premier semestre, laissant anticiper une sortie du cycle baissier, pour la partie prime. En revanche, le marché reste grippé pour certains sous-marchés en périphérie : les difficultés de certaines SCPI (concentrées en bureaux), notamment via la demande de rachats, expliquent les nouvelles décotes nécessaires pour retrouver de la liquidité. Au global, les volumes échangés sont désormais plus petits (63% des transactions sont inférieures à 100 millions d'euros) même si l'appétit pour les grands volumes a rebondi en 2024 comparativement à 2023, contribuant au ticket moyen de 20 millions d'euros contre 17 millions d'euros. La valeur métrique moyenne oscille toutefois autour de 17 000€/m² fin 2024 contre 20 300€/m² fin 2022. En région, le marché des bureaux reste plus résilient : l'absence de suroffre et la bonne tenue du marché locatif contribuent à la confiance des investisseurs, notamment domestiques.

Les taux de capitalisation ont observé des mouvements assez différents selon les sous marchés : une compression de 25 bps à Paris sur le *prime* pour s'établir selon certains brokers à 4,00% contre 4,25% pour d'autres. Cette absence de consensus sur la valeur du taux *prime* en fin d'année, témoigne encore d'une difficulté au véritable *repricing*, peut être initié par la remontée des OAT. Sur certains marchés périphériques de l'Île-de-France, la hausse des taux s'est poursuivie de 50 à 100 bps. En régions, l'absence de transactions explique que les taux de capitalisation *prime* subissent une hausse *mécanique et théorique* de 25 bps à 50 bps en moyenne depuis fin 2023, pour refléter l'éventuel manque de liquidité.

	Taux cap (%) déc-24	*Évolution depuis juin-22*
Paris Centre (CBD)	***4,00%***	*1,25%*
Paris Centre Est	***4,00%***	*1,25%*
Paris Rive Gauche	***4,00%***	*1,00%*
Paris La Défense	***4,75%***	*1,50%*
Paris Ouest	***4,75%***	*1,50%*
Paris Boucle Seine	***4,00%***	*1,00%*
Paris Sud Ouest	***5,50%***	*2,00%*
Paris Nord	***6,50%***	*2,50%*
Paris Sud Ouest	***5,50%***	*2,00%*
Paris Est	***8,50%***	*3,00%*
Paris Décentralisé	***4,25%***	*1,00%*
La Défense Périphérie	***6,75%***	*2,50%*
Lyon	***5,75%***	*2,25%*
Marseille	***5,90%***	*1,65%*
Bordeaux	***6,00%***	*2,00%*
Strasbourg	***6,50%***	*1,25%*
Lille	***6,25%***	*2,15%*
Toulouse	***6,50%***	*1,50%*
Nice	***6,50%***	*1,50%*
Nantes	***6,25%***	*1,50%*

Taux Cap. = Taux « Prime »
Source : Cushman&Wakefield

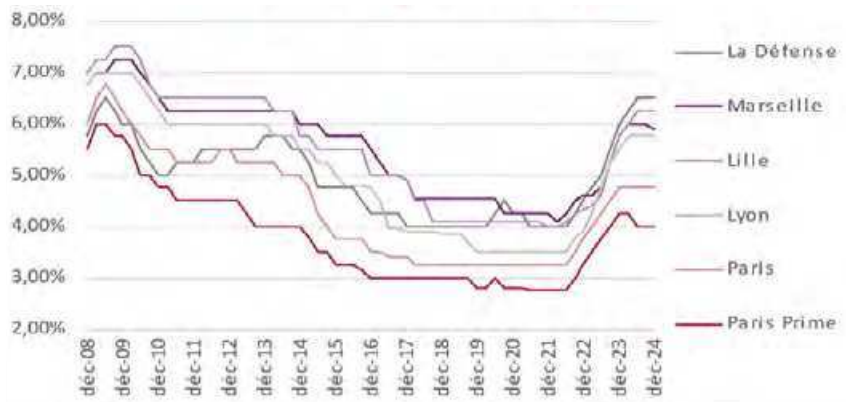
Sur certaines classes d'actifs immobilières, les décompressions se sont poursuivies avec des amplitudes plus ou moins variables, selon la plus ou moins grande obsolescence technique ou de localisation. Le secteur de la logistique quant à lui, a démontré qu'il a mieux tiré son épingle du jeu que le bureau, les taux de capitalisation s'étant stabilisés en moyenne, avec une compression pour les plateformes les mieux localisées, les plus *high-tech* et les plus alignées en termes énergétique. Le volume de transaction atteint 5,1 Mds d'euros (41 % des volumes en France contre 21 % depuis 2021), dépassant le volume du segment des bureaux.

Le secteur des commerces converge vers un nouvel équilibre de marché, en vertu d'une stabilisation de l'ensemble des taux de capitalisation par sous-marché. Les fortes décompressions passées et les changements majeurs opérés bien avant la crise sanitaire ont fait comprendre aux investisseurs, la spécificité très locale de ce segment pour juger de son potentiel dans un portefeuille.

Les loyers de commerce se sont stabilisés renouant avec leur niveau de 2011 dans la majorité des cas, témoignage des changements et difficultés majeures rencontrées par le secteur. Le loyer *prime* sur les Champs-Élysées (+10 % sur un an), l'Avenue Montaigne et la rue du Faubourg Saint-Honoré ont probablement bénéficié de l'effet Jeux Olympiques en 2024. De la même manière, les taux de capitalisation sur ces localisations prime sont stables comparés à 2023, ils retrouvent leur niveau de crise de la dette souveraine, après l'euphorie du *quantitative easing*.

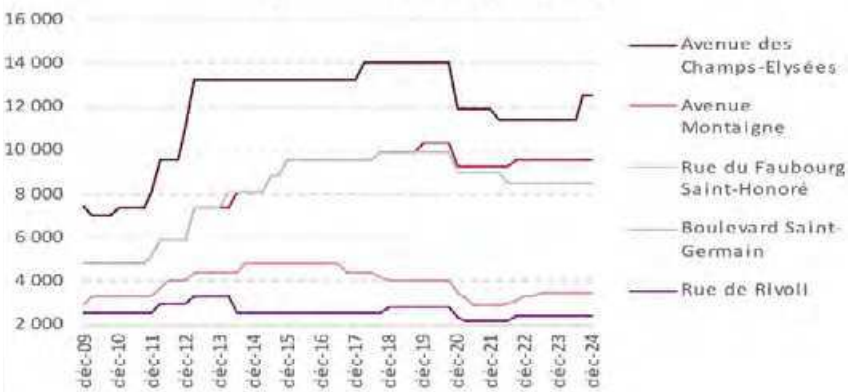
En région, la stabilité des loyers occulte probablement des avantages commerciaux pour compenser la hausse de certaines charges. Même si les loyers ont été capés, en fonction du chiffre d'affaires en 2023, cela n'est parfois pas suffisant pour compenser la hausse des charges, des coûts et la baisse du chiffre d'affaires lié à la posture attentiste des ménages, qui ont préféré épargner plus que dépenser. Les taux de capitalisation sont stables pour les localisations *prime* : les localisations secondaires restent plus en souffrance et les décompressions restent significatives dans le cas de repositionnement d'axes manquants de commercialité.

Taux de capitalisation (%) *Source : Cushman&Wakefield*

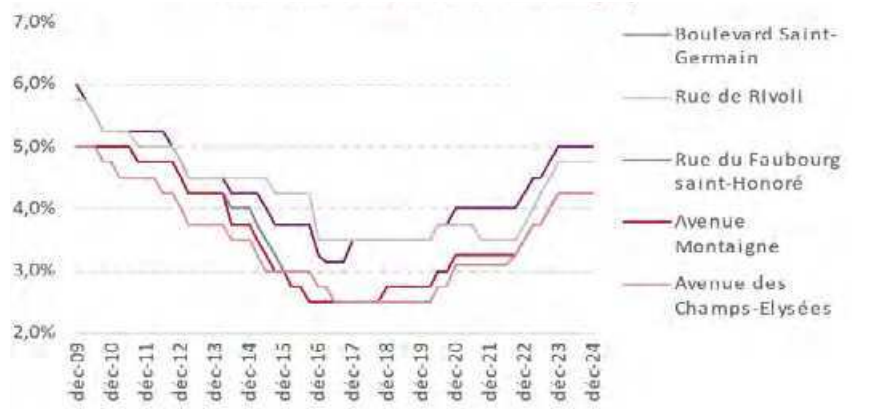


Loyers (%) *Source : Cushman&Wakefield*

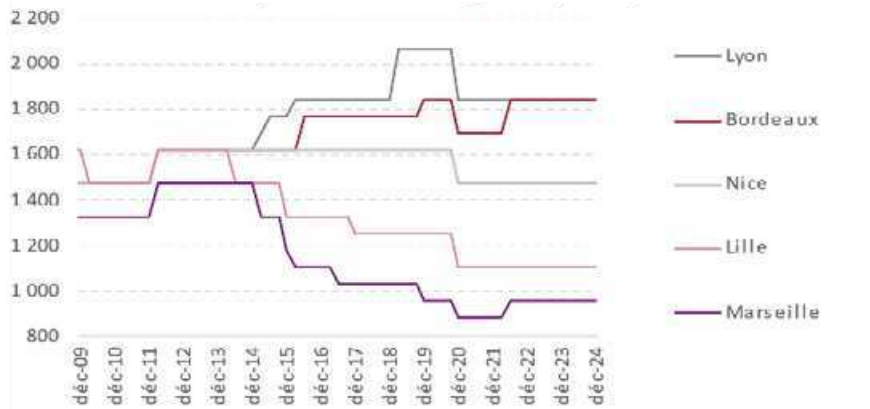
Loyers Prime - Paris (€/m²) *Source : Cushman&Wakefield*



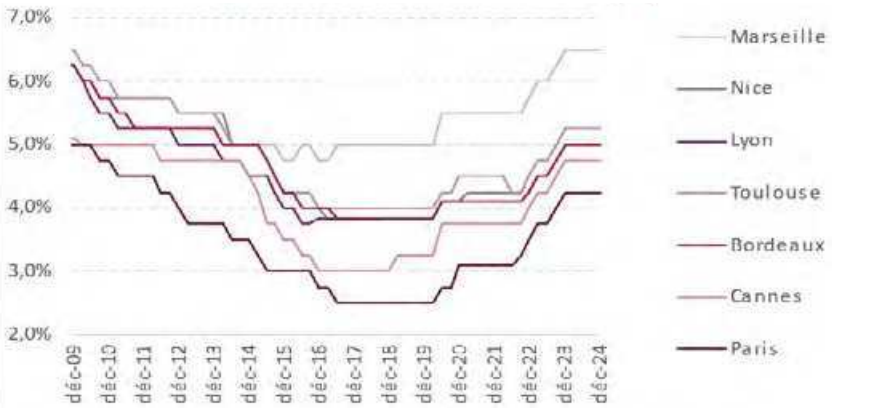
Rendements Prime - Paris (%) *Source : Cushman&Wakefield*



Loyers Prime - Régions (€/m²) *Source : Cushman&Wakefield*



Rendements Prime - France (%) *Source : Cushman&Wakefield*



En 2024, le volume d'investissement atteint 2,5 Mds d'euros, en baisse de 20% sur un an et de 50% sur la moyenne des cinq dernières années, pic des rotations sectorielles sur ce sous-jacent. Au total, les transactions en commerce représentent 20% du total des volumes investis sur le marché français en 2024. Pour les investisseurs, la décote en termes de prix, combinée à la baisse des loyers depuis 2020, rend l'équation plus aisée surtout en matière de repositionnement ou de changement d'usage des commerces, et plus particulièrement du *retail-mix* et des nouveaux modes de consommation (des *darks kitchen*, de l'entreposage à la logistique du dernier kilomètre en ville).

Remarque générale sur la décompression des taux, toutes classes d'actifs, bureaux, commerces, logistiques, résidentiel, hôtellerie et santé, qui peut subsister sur certains territoires : elle est implicite tant que les transactions ne sont pas opérées. Des transactions n'ont pas été enregistrées sur tous les marchés, et c'est la raison pour laquelle l'amplitude des corrections est à nuancer. D'autre part, cette décompression ne coïncide pas mécaniquement aux baisses de valorisation. Celles-ci se font au niveau de l'actif, en fonction de différentes métriques et des techniques de valorisation retenues. Enfin, dans certains cas, l'indexation ou la hausse de la croissance locative peut compenser la hausse du taux d'actualisation, ce qui explique la différence de valorisations entre actifs sur un même segment de marché.

Si 2024 semblait être une année de convergence vers un nouvel équilibre, la hausse des OAT 10 ans et plus particulièrement le spread de taux avec les Bunds allemands à 80 bps contre une moyenne de 50 bps a pesé sur le *momentum* du marché de l'investissement tel qu'enregistré à la fin de premier semestre. Les valorisations de fin d'année n'ont pas enregistré la hausse des taux longs français, les experts préférant jouer cette hausse comme un « épisode » de volatilité momentané. 2025 serait l'année d'une consolidation, *toutes choses égales par ailleurs,* comme le dit l'adage. Après la triple conjugaison de la crise sanitaire, de la guerre en Ukraine et du choc de taux d'intérêt, le marché immobilier français a semblé plus immunisé que certains de ses homologues en lien avec des anticipations plus sereines à court, moyen et long terme sur l'économie française et sa diversification sectorielle : l'épisode d'instabilité politique en 2024 démontre que tout équilibre est potentiellement fragile, compte tenu de l'interdépendance des marchés financiers et de l'immobilier et de la dégradation de la note de la France par les agences de notation. Les annonces du dynamisme de l'écosystème français, notamment sur l'Intelligence Artificielle s'inscrivent dans cette volonté de démontrer les bons fondamentaux de la France, de sa compétitivité aussi sur l'immobilier.

Évolution *du patrimoine immobilier*

Patrimoine Immobilier au 31/12/2024

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

La SCPI Mistral Sélection a procédé à deux acquisitions sur l'exercice écoulé :

- Le 11 juin 2024, acquisition de 4 actifs formant un ensemble dans un parc commercial situé à Valenciennes, entièrement loué à sept enseignes majoritairement nationales. Cette acquisition a été réalisée à un taux de rendement actes en main de 7,32 %, avec une moyenne des baux restant à courir à 9,7 ans.
- Le 18 novembre 2024, acquisition d'un immeuble de bureau à Marseille, siège de la marque Jott. Cet immeuble se situe en plein cœur de Marseille à proximité des transports et des services, et l'acquisition a été réalisée à un taux de 7 % actes en main, pour une échéance du bail à 7 ans.

Parc commercial
Rue des Vignerons,
59 174
La Sentinelle

7 224 m²

Commerces

JOTT (siège)
28 rue François Arago,
13 005 Marseille

1 598 m²

Bureaux

Cessions

La SCPI Mistral Sélection n'a procédé à aucune cession au cours de l'exercice écoulé.

Répartition du patrimoine
(sur la base des valeurs d'expertise des immeubles au 31/12/2024)

- **Par typologie**

Répartition sectorielle du Patrimoine *(en valeur)*

Bureaux	34%
Commerces	66%

- **Par emplacement géographique en % (par pays, et sur la France Paris/IDF/1re couronne, régions)**

Répartition géographique du Patrimoine *(en valeur)*

France	100%

Répartition géographique du Patrimoine français *(en valeur)*

France	100%
Régions	100%

Expertises immobilières et valeurs de la SCPI

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2024 s'élève à 12 871 000 €.

Valorisation au 31/12/2024

Type	*Mode de détention*	*Localisation*	*Valorisation HD au 31/12/2024*	*% de la valorisation globale HD au 31/12/2024*
Commerce	Direct	Lot 1 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle	1 542 000 €	12,0%
Commerce	Direct	Lot 2 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle	3 830 000 €	29,8%
Commerce	Direct	Lot 3 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle	2 070 000 €	16,1%
Commerce	Direct	Lot 4 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle	29 000 €	0,2%
Bureau	Direct	28 rue François Arago, 13 005 Marseille	5 400 000 €	42,0%
			12 871 000 €	**100,0%**

Évolution des valeurs de réalisation et reconstitution au 31/12/2024 :

SCPI Mistral Sélection	*En €*	*En € par part*
Valeur de réalisation	17 462 827,95	172,92
Valeur de reconstitution	18 700 499,14	185,18

Situation locative

- **Taux d'occupation au 31/12/2024**

Taux d'occupation	
Taux d'occupation Financier	100%
Taux d'occupation Physique	100%

- **Congés reçus**

Aucun congé n'a été délivré au cours de l'année 2024.

- **Baux signés**

Aucun bail ou avenant n'a été signé au cours de l'année 2024.

- **Montants des loyers quittancés**

Montant des loyers quittancés en 2024 (arrêté au 31 décembre 2024)

Type	*Localisation*	*Loyer quittancé en 2024*
Commerce	Lot 1 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle	196 621,95 €
Commerce	Lot 2 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle	159 589,08 €
Commerce	Lot 3 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle	81 335,53 €
Commerce	Lot 4 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle	1 543,71 €
Bureau	28 rue François Arago, 13 005 Marseille	47 301,51 €
		486 391,78 €

- **Principaux contentieux**

Le 22 octobre 2024, nous avons déposé une demande d'expulsion pour intrusion illégale de caravane sur notre propriété située rue des Vignerons à La Sentinelle (59174). Cette démarche a été effectuée par voie d'avocat, sur la base d'un constat d'huissier réalisé le 15 octobre 2024. Le commissaire de justice a procédé, le 14 novembre 2024, à l'affichage de l'ordonnance d'expulsion sur les lieux.

Travaux

Depuis l'acquisition des deux actifs en 2024, il n'y a pas eu de travaux.

Endettement & levier

Au 31/12/2024, la SCPI n'a pas eu recours à l'emprunt et n'a effectué aucune acquisition payable à terme.

Pour rappel, Mistral Sélection est une SCPI pouvant recourir à des emprunts, dans la limite d'un montant maximum égal à 40% de la valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel et diminuée des montants restants dus au titre des emprunts précédemment contractés ou autre dettes précédemment assumées dans les conditions définies par l'Assemblée Générale constitutive du 13 décembre 2023 et jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire.

La SCPI peut également procéder à des acquisitions payables à terme, financées par fonds propres ou par emprunts, dans la limite d'un montant maximum d'engagement de paiement égal à 30% de la valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel et diminuée des montants restants dus au titre des emprunts précédemment contractés ou autre dettes précédemment assumées, dans les conditions définies par l'Assemblée constitutive du 13 décembre 2023 et jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Évolution *du capital*

Chiffres clés

Chiffres clés	*au 31/12/2024*
Capitalisation	18 177 660€
Nombre d'associés	1 549
Nombre de parts	100 987

Évolution du marché des parts

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable :

	2T 2024 *(du 01/05/2024 au 30/06/2024)*	***3T 2024***	***4T 2024***
Nombre de parts souscrites sur la période	35688	10373	46621
Nombre de parts compensant les retraits	0	20	68
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	6 423 840,00€	1 863 540,00€	8 379 540,00€

Au 31 Décembre 2024, aucune part n'est en attente de retrait.

Année	*Montant du capital nominal*	*Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année*[1]	*Nombre de parts*	*Nombre d'associés au 30 avril 2024*	*Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital* (au cours de l'année)	*Prix d'entrée*[2]
30/04/2024	1 258 950€	10 620€	8 393	12	N/A	180
31/12/2024	15 148 050,00	13 888 950,00	100 987,00	1 549,00		180

1. Diminué des retraits
2. Prix payé par le souscripteur

Évolution du prix de la part

	Année N
Prix de souscription ou d'exécution au 31/12/2024 (en euros)	**180**
Dividende versé au titre de l'année	15,47 €
Rentabilité cible de la part (en %) [3]	6%
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	5,43

3. Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

Le prix de souscription au 31/12/2024 est de 180 € par part dont 150 € de capital nominal et 30 € de prime d'émission. Le prix de retrait s'établit à 180 € par part*. Pour mémoire la valeur de reconstitution s'établit à 185,18 € par part.

** Conformément à l'article 10.4 des statuts une commission de retrait pourra être appliquée.*

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	*Nombre de parts cédées ou retirées*	*% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12/2024*	*Demande de cessions ou de retraits en suspens*	*Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait*	*Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits* *(en euros H.T.)*
N	88	0,09%	0	1 mois	N/A

Évolution par part des résultats financiers

Année	*30/04/2024*	*% du total des revenus*	*31/12/2024*	*% du total des revenus*
Revenus [4]	***2,47***		***21,07***	
Recettes locatives brutes	0,00		8,45	40%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0%	0,00	0%
Produits divers	2,47	0%	12,63	60%
Total	***2,47***	***100%***	***21,07***	***100%***
Charges [4]	***-2,42***	***98%***	***-7,63***	***36%***
Commission de gestion	0,00	0%	-0,58	3%
Autres frais de gestion	-2,42	98%	-4,88	23%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0%	-2,11	10%
Charges locatives non récupérables	0,00	0%	-0,07	0%
Sous total charges externes	***-2,42***	***98%***	***-7,63***	***36%***
Amortissement net	0,00	0%	0,00	0%
Patrimoine	0,00	0%	0,00	0%
Provisions nettes [5]	0,00	0%	0,00	0%
Pour travaux	0,00	0%	0,00	0%
Autres	0,00	0%	-8,03	38%
Sous total charges internes	***0,00***	***0%***	***-8,03***	***38%***
Total charges	***-2,42***	***98%***	***-15,65***	***74%***
Résultat courant	***0,05***	***2%***	***5,42***	***26%***
Variation report à nouveau	0,00	0%	2,59	12%
Variation autres réserves (éventuellement)	0,00	0%	0,00	0%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0%	2,83	13%

4. Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. 5. Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Emploi des fonds

	31/12/2024
Fonds collectés*	16 666 740,00
+ cessions d'immeubles	0
+ divers (préciser)	0
- commission de souscription	0,00
- achat d'immeubles	13 226 494,47
- frais d'acquisition (non récupérables)	0,00
- achat de titres de participation contrôlés	0,00
= sommes restant à investir	3 440 245,53

(*) Depuis l'origine de la société.

Évolution de l'activité

La SCPI Mistral Sélection présente un bénéfice comptable de 547 193,95 € pour ce deuxième exercice comptable. Ce bénéfice se décompose de la manière suivante :

- Loyers perçus pour 648 802,24 €,
- Charges d'exploitation de la société (hors frais d'acquisition) : 171 924,59 €. Ces charges se composent principalement par des frais de structure (honoraires comptables, commissaires aux comptes, etc.) la rémunération de la société de gestion,
- Produits financiers : 36 840,78 €. Ces produits financiers représentent la rémunération de la trésorerie disponible au cours de l'exercice.

Événements post-clôture

Le 28 février 2025, la SCPI Mistral Sélection a procédé à une acquisition d'un centre commercial situé à Ermesinde près de Porto, au Portugal, pour un prix de 5 480 000 € hors droits. Cette première acquisition à l'étranger s'inscrit dans la volonté de diversification de la SCPI et marque le début de la phase d'investissement orientée vers l'Europe du Sud.

Fiscalité

Règles fiscales applicables à la SCPI Mistral Sélection

Les produits encaissés par la SCPI sont imposés au niveau de l'associé au prorata des droits et de la jouissance de ses parts, selon le régime d'imposition qui lui est propre, même en l'absence de distribution juridique de la SCPI.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé, en fonction du régime d'imposition applicable à cet associé (impôt sur les sociétés ou impôt sur le revenu), le montant de revenu brut, les charges et abattements, ainsi que le revenu net imposable en France.

Enfin, si la SCPI réalise des produits financiers du fait du placement des capitaux en attente d'investissement, ces produits sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au niveau de l'associé, à moins que ce dernier opte pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

La société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France.

Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice écoulé

Aucun changement substantiel au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 n'est intervenu au cours de l'exercice.

La SCPI Mistral Sélection
FranceSCPI.com

Rapport spécial de la Société de Gestion
Résolutions extraordinaires

Chers Associés,

Vous trouverez ci-après notre rapport en vue de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin prochain visant à vous informer sur les résolutions extraordinaires soumises à votre approbation.

1. Modification de l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement »

Pour rappel, l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » alinéa 1 des statuts prévoit que les décisions de créer et de doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Nous vous proposons de modifier l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » des statuts de la Société afin notamment de prévoir que ces décisions relèvent désormais de la compétence de l'Assemblée Générale conformément aux dispositions de l'article 422-231 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » des statuts serait rédigé comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

Article 10 – Retrait des Associés

(...)

3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées par des demandes de souscription, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Dans les cas où les souscriptions ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique avec accusé de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin d'information. Cette valeur ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF. »

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

Article 10 – Retrait des Associés

(...)

3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées par des demandes de souscription, l'Assemblée Générale ~~Extraordinaire~~ des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts et déléguer à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles conformément aux dispositions de l'article 422-231 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF).

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Dans les cas où les souscriptions ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique avec accusé de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin d'information. Cette valeur ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions sont fixées conformément à la réglementation et sont précisées dans la note d'information de la Société. »

2. Modification de la commission de retrait et modification corrélative du point 4 « Prix de retrait » de l'article 10 des statuts et du point 6 « Une commission sur retrait de part sociale » de l'article 22 des statuts

Pour rappel, en cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans, il est prévu dans la note d'information et les statuts de la Société qu'une commission de retrait de 5% HT (soit 6% TTC) sera prélevée du montant remboursé :

- à hauteur de 2% HT (soit 2,4% TTC) par la Société de Gestion ;
- à hauteur de 3% HT (soit 3,6% TTC) par la SCPI.

Nous vous proposons de modifier la commission de retrait afin que celle-ci ne soit plus prélevée à hauteur de 3% HT (soit 3,6% TTC) par la SCPI mais soit désormais intégralement prélevée par la Société de Gestion, le cas échéant, pour faciliter la commercialisation de la SCPI auprès des assureurs en engagement représentatif d'unité de compte de contrat d'assurance vie.

En conséquence :

- en cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans, la Société de Gestion prélèvera une commission de retrait de 5% HT (soit 6% TTC) du montant remboursé ;
- aucune commission de retrait ne sera prélevée par la SCPI.

Il est rappelé, que par exception, aucune commission de retrait ne sera prélevée en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de six (6) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- invalidité,
- décès de l'époux ou du partenaire de Pacs,
- expiration des droits aux allocations chômage,
- situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers,
- cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire.

Cette commission pourrait être reversée aux assureurs en cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans, en représentation d'unités de compte de contrat d'assurance vie.

Si vous approuvez cette proposition, il conviendra de modifier en conséquence le point 4 « Prix de retrait » de l'article 10 des statuts et le point 6 « Une commission sur retrait de part sociale » de l'article 22 des statuts.

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

Article 10 – Retrait des Associés

(...)

4. Prix de retrait

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans, une commission de retrait de 5% HT (6% TTC) sera prélevé du montant remboursé :

- *à hauteur de 2% HT (soit 2,4% TTC) par la Société de Gestion ;*
- *à hauteur de 3% HT (soit 3,6% TTC) par la SCPI.*

Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

Article 10 – Retrait des Associés

(...)

4. Prix de retrait

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans, la Société de Gestion prélèvera une commission de retrait de 5% HT (6% TTC) du montant remboursé.

Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

Par exception, aucune commission de retrait ne sera prélevée en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de six (6) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes :

– invalidité,

– décès de l'époux ou du partenaire de Pacs,

– expiration des droits aux allocations chômage,

– situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers,

– cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire. »

Article 22 – Rémunération de la Société de Gestion

(...)

6. Une commission sur retrait de part sociale

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans la Société de Gestion prélèvera une commission de 2 % HT (soit 2,4 % TTC) du montant remboursé.

Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

Par exception, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes:

– invalidité,

– décès de l'époux ou du partenaire de Pacs,

– expiration des droits aux allocations chômage,

– situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers,

– cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire. »

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

Par exception, aucune commission de retrait ne sera prélevée en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de six (6) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes :

– invalidité,

– décès de l'époux ou du partenaire de Pacs,

– expiration des droits aux allocations chômage,

– situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers,

– cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Article 22 – Rémunération de la Société de Gestion

(...)

6. Une commission sur retrait de part sociale

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans la Société de Gestion prélèvera une commission de 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant remboursé.

Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

Par exception, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de six (6) ans dans les situations visées à l'article 10 paragraphe 4 des statuts. »

3. Augmentation du capital social maximum statutaire et modification corrélative de l'article 7 des statuts

Nous vous proposons de porter le capital social maximum statutaire de la Société de quarante millions (40 000 000) à cent vingt-cinq millions (125 000 000) d'euros et de modifier corrélativement l'article 7 « Capital social » de la Société.

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION	*RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION*
Article 7 – Capital social	***Article 7 – Capital social***
(...)	*(...)*
• ***Capital social maximum***	• ***Capital social maximum***
Le capital social maximum est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.	*Le capital social maximum est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.*
Le capital social maximum est fixé à quarante millions (40 000 000) d'euros. »	*À la suite de l'assemblée générale mixte du 26 juin 2025, le capital social maximum a été fixé à cent vingt-cinq millions (125.000.000) d'euros.*

La Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

4. Autres modifications statutaires

Nous vous proposons :

- de mettre en conformité les compétences de l'Assemblée Générale ORDINAIRE et les attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires et de modifier en conséquence les articles 19 et 28 des statuts de la Société qui seraient rédigés comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION	*RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION*
Article 19 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion	***Article 19 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion***
(...)	*(...)*
Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : • *(...)* • *arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire,* • *(...) »*	*Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :* • *(...)* • *arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société,* • *(...) »* *Le reste de l'article demeure inchangé.*
Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE	***Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE***
(...)	*(...)*
Elle approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution.	*Suppression de l'alinéa 5.* *Le reste de l'article demeure inchangé.*
(...). »	

- d'apporter des précisions sur les distributions relatives aux parts sociales faisant l'objet d'un démembrement de propriété et de modifier en conséquence l'article 14 des statuts de la Société (ajout d'un quatrième alinéa), qui serait désormais rédigé comme suit :

Rédaction des statuts après modification

« Article 14 – Indivisibilité des parts sociales

(...)

La Société sera valablement libérée du paiement des distributions, qu'elle qu'en soit la nature (résultat, plus-values, réserves, etc.) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

- de mettre en conformité les statuts de la Société avec le nouvel article L.214 – 99 du Code monétaire et financier modifié par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, le Conseil de Surveillance des SCPI devant désormais être composé au minimum de 3 associés (contre 7 auparavant) et au maximum de 12 associés (sans maximum auparavant) et de modifier en conséquence l'article 24 « Conseil de Surveillance » des statuts de la Société qui serait désormais rédigé comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

Article 24 – Conseil de Surveillance

• Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce Conseil est composé à l'origine de sept (7) membres au moins et neuf (9) au plus, pris parmi les associés Fondateurs et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

À l'exception des associés fondateurs de la SCPI, les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum CENT DIX (110) parts en nue-propriété ou en pleine propriété et s'engagent à conserver ce minimum de parts durant toute la durée du mandat.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) années maximum et sont toujours rééligibles.

Par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée générale constitutive, deux (2) autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le premier exercice social complet de la SCPI. À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des Marchés.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société de Gestion proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept (7), le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

(...) »

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

Article 24 – Conseil de Surveillance

• Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce Conseil est composé à l'origine de sept (7) membres au moins et neuf (9) au plus, pris parmi les associés Fondateurs et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée générale constitutive, deux (2) autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le premier exercice social complet de la SCPI.

À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des Marchés.

À la suite de son renouvellement, le Conseil de Surveillance sera composé d'associés de la SCPI dans le respect du nombre minimum et maximum de membres prévu par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, qui sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

À l'exception des associés fondateurs de la SCPI, les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum CENT DIX (110) parts en nue-propriété ou en pleine propriété et s'engagent à conserver ce minimum de parts durant toute la durée du mandat. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, ou à ne plus détenir 110 parts (hors associés Fondateurs), il sera réputé démissionnaire d'office.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) années maximum et sont toujours rééligibles.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société de Gestion proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur au nombre minimum d'associés prévu par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- de mettre en conformité les statuts de la Société avec les nouvelles règles de quorum aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires prévues aux articles L. 214 – 103 et suivants du Code monétaire et financier, l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ayant supprimé le quorum requis pour lesdites assemblées et de modifier en conséquence les articles 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » et 29 « Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE » des statuts de la Société qui seraient désormais rédigés comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

(...) »

Article 29 – Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit respecter, le cas échéant, les conditions de quorum prévues à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier. Si cette condition de quorum le cas échéant n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Article 29 – Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit respecter, le cas échéant, les conditions de quorum prévues à l'article L 214-103 du Code monétaire et financier et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum, le cas échéant, n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

- de mettre en conformité les statuts de la Société avec les nouvelles modalités de participation et de vote aux assemblées générales prévues au nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier inséré par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, permettant désormais aux SCPI de prévoir dans leurs statuts la possibilité :

  - d'autoriser les associés à participer et à voter aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication ; et

  - de tenir les assemblées générales exclusivement par un moyen de télécommunication ;

  et de modifier corrélativement l'article 27 « Assemblées Générales » des statuts qui serait désormais rédigé comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION	*RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION*
Article 27 – Assemblée Générale	***Article 27 – Assemblée Générale***
(...)	*(...)*
Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.	*Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.*
Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication du mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.	• ***Participation aux assemblées générales***
(...)	*La Société de Gestion pourra autoriser les associés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions prévues aux articles L.214-103 et suivants du Code monétaire et financier.*
Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la date indiquée dans ledit formulaire, qui ne peut être antérieure à trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.	*Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication du mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.*
Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.	*(...)*
Les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés par écrit, pour le calcul du quorum et le sens des votes.	*Pour le calcul du quorum le cas échéant, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la date indiquée dans ledit formulaire, qui ne peut être antérieure à trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.*
(...)	*Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.*
Lorsqu'une assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première assemblée.	*Les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés par écrit, pour le calcul du quorum le cas échéant et le sens des votes.*
(...)	*(...)*
L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier. »	*Lorsqu'une assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis le cas échéant, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première assemblée.*
	(...)
	L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier.
	• ***Assemblées générales tenues exclusivement par moyens de télécommunication***
	Les assemblées générales pourront se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions prévues aux articles L.214-103 et suivants du Code monétaire et financier. »

5. Pouvoirs pour les formalités

Nous vous demandons enfin de donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités légales. Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale et espérons que vous voterez favorablement aux résolutions correspondantes.

La Société de Gestion

La SCPI Mistral Sélection
FranceSCPI.com

Rapport financier
Comptes annuels de l'exercice 2024

État du *patrimoine*

(En €)	*31/12/2024*		*30/04/2024*	
	Valeurs bilantielles	***Valeurs estimées***	***Valeurs bilantielles***	***Valeurs estimées***
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	12 610 000,00	12 871 000,00	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Total I *(Placement immobiliers)*	***12 610 000,00***	***12 871 000,00***	**-**	**-**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-		-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
Total II *(Immobilisations financières)*	**-**	**-**	**-**	**-**
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-		-	
Associés capital souscrit non appelé	-		-	
Immobilisations incorporelles	-		-	
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-		-	
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-		-	
Créances				
Locataires et comptes rattachés	254 863,47	254 863,47	-	-
Autres créances	1 259 969,77	1 259 969,77	8 973,77	8 973,77
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-		-	
Fonds de remboursement	-		-	
Autres disponibilités	4 230 958,95	4 230 958,95	1 526 398,26	1 526 398,26
Total III *(Actifs d'exploitation)*	***5 745 792,19***	***5 661 365,62***	***1 535 372,03***	***1 535 372,03***

Provision pour risques et charges				
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-224 987,95	-224 987,95	-	-
Dettes d'exploitation	-928 976,29	-928 976,29	-24 052,00	-24 052,00
Dettes diverses	-	-	-	-
***Total IV** (Passifs d'exploitation)*	***-1 153 964,24***	***-1 069 537,67***	***-24 052,00***	***-24 052,00***
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-	-	-
***Total V** (Comptes de régularisation)*	**-**	**-**	**-**	**-**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	***17 201 827,95***		***1 511 320,03***	
Valeur estimée du patrimoine	***17 201 827,95***	***17 462 827,95***	***1 511 320,03***	***1 511 320,03***

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	31/12/2024	*30/04/2024*	*Variation*
Capital	**15 148 050,00**	**1 259 100,00**	**13 888 950,00**
Capital souscrit	15 148 050,00	1 259 100,00	13 888 950,00
Capital en cours de souscription	-	-	-
Prime d'émission et de fusion	**1 791 938,81**	**251 820,00**	**1 540 118,81**
Primes d'émissions	3 029 610,00	251 820,00	2 777 790,00
Primes de fusion	-	-	-
Primes d'émissions en cours de souscription	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-1 237 671,19	-	-1 237 671,19
Écarts de réévaluation	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-	-	-
Réserves	**-**	**-**	**-**
Report à nouveau	**400,03**	**-**	**400,03**
Résultat de l'exercice	**547 193,95**	**400,03**	**546 793,92**
Résultat N-1 non encore affecté	**-**	**-**	**-**
Acompte sur dividende	**-285 754,84**	**-**	**-285 754,84**
Total	***17 201 827,95***	***1 511 320,03***	***15 690 507,92***

La SCPI Mistral Sélection
FranceSCPI.com

Compte de résultat de l'exercice

(En €)		*31/12/2024 Exercice de 8 mois*	*30/04/2024 Exercice de 5 mois*
Produits immobiliers			
Loyers	+	648 802,24	-
Charges et taxes refacturées	+	204 306,95	-
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-
Produits annexes	+	475,20	-
Reprises de provisions	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
Total I Produits immobiliers		***853 584,39***	***-***
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits	–	204 306,95	-
Travaux de gros entretiens	–	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	–	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	–	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	–	-	-
Autres charges immobilières	–	15 390,48	-
Dépréciations des titres de participations contrôlés	–	-	-
Total II Charges immobilières		***219 697,43***	***-***
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		***633 886,96***	***-***
Produits d'exploitation			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	1 237 671,19	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Produits divers de gestion courante	+	0,59	-
Total I Produits d'exploitation		***1 237 671,78***	***-***
Charges d'exploitation de la société			
Commissions de la société de gestion	–	436 394,24	-
Charges d'exploitation de la société	–	918 098,08	20 317,00
Diverses charges d'exploitation	–	6 713,25	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	–	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	–	-	-
Dépréciation des créances douteuses	–	-	-
Total II : Charges d'exploitation		***1 361 205,57***	***20 317,00***
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		***-123 533,79***	***-20 317,00***

La SCPI Mistral Sélection
FranceSCPI.com

(En €)		*31/12/2024 Exercice de 8 mois*	*30/04/2024 Exercice de 5 mois*
Produits financiers			
Produits des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-
Autres produits financiers	+	36 840,78	20 717,03
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-
Total I Produits financiers		***36 840,78***	***20 717,03***
Charges financières			
Charges d'intérêts des emprunts	–	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	–	-	-
Autres charges financières	–	-	-
Dépréciations	–	-	-
Total II Charges financières			
Résultat financier C = I-II		***36 840,78***	***20 717,03***
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-	-
Total I Produits exceptionnels		***-***	***-***
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	–	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels	–	-	-
Total II Charges exceptionnelles		***-***	***-***
Résultat exceptionnel D = I-II		***-***	***-***
Résultat net (A+B+C+D)		*547 193,95*	*400,03*

Annexe aux comptes annuels

Informations générales

Désignation de la société : SCPI Mistral Sélection.

La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L214-24 et suivants, L231-8 et suivants, L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire offre au public, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Faits caractéristiques

Prix de la part :

Le prix de souscription est de 180 € par part, dont 150 € de valeur nominale et 30 € de prime d'émission.

Faits marquants de l'exercice :

- La société a été créée le 13 décembre 2023, avec un capital initial composé de 8 334 parts d'un montant nominal de 150 € par part, soit un capital de 1 250 100 € assortie d'une prime d'émission de 30 € par part.
- Au cours du second exercice, 92 682 parts complémentaires ont été souscrites et 89 rachetées, portant le nombre de parts de 8 394 au 30/04/2024 à 100 987 au 31/12/2024, pour un capital de 15 148 050 €.
- La société a clos son premier exercice par anticipation au 30 avril 2024, d'une durée exceptionnelle de 5 mois. Les exercices suivants sont clos au 31 décembre de chaque année, conformément aux statuts de la société. Ainsi l'exercice en cours est clôturé au 31 décembre 2024 pour une durée exceptionnelle de 8 mois.

La société a acquis deux immeubles au cours de l'exercice :

- La Sentinelle : le 11/06/2024 pour un montant de 5 338 000 €.
- Marseille Arago : le 21/11/2024 pour un montant de 7 272 000 €.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forme un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Tableau Récapitulatif des placements immobiliers

Non concerné.

Situation des investissements

Non concerné.

Plan pluri-annuel de gros entretien

Non concerné.

Tableau de variation des provisions

Non concerné.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(En €)	*30/04/2024*	*Entrées*	*Sorties*	*31/12/2024*
Immobilisations incorporelles	-	-	-	
Immobilisations incorporelles	-	-	-	
Immobilisations corporelles		**12 610 000,00**	**-**	**12 610 000,00**
Terrains et constructions locatives		12 610 000,00		12 610 000,00
Immobilisations en cours			-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	-	-	-	-
Immobilisations financières			-	
Total		***12 610 000,00***	**-**	***12 610 000,00***

Détail des autres actifs d'exploitation

(En €)	*Situation d'ouverture au 01/05/2024*	*Situation de clôture au 31/12/2024*	*Moins d'un an*	*De 1 à 5 ans*	*Plus 5 ans*
Locataires et comptes rattachés	-	-			
Créances locataires	-	254 863,47	254 863,47		
Locataires douteux	-	-	-		
Autres créances	-	-			
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir	-	49 727,47	49 727,47		
État et autres collectivités	3 766,00	1 175 080,07	1 175 080,07		
Associés opérations sur capital	900,00	18 928,80	18 928,80		
Intérêts ou dividendes à recevoir	4 307,77	5 370,92	5 370,92		
Syndic	-	9 264,56	9 264,56		
Autres débiteurs	-	1 597,95	1 597,95		
Total	***8 973,77***	***1 514 833,24***	***1 514 833,24***	**-**	**-**

Variations de placements et disponibilités

(En €)	*Situation d'ouverture au 01/05/2024*	*Variation* +	*Variation* –	*Situation de clôture au 31/12/2024*
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 526 398,26	2 704 560,69	-	4 230 958,95
Total	***1 526 398,26***	***2 704 560,69***	**-**	***4 230 958,95***

Détail des autres passifs d'exploitation

(En €)	*Situation d'ouverture au 01/05/2024*	*Situation de clôture au 31/12/2024*	*Moins d'un an*	*De 1 à 5 ans*	*Plus 5 ans*
Dettes	-	-			
Dettes financières	-	-			
Dépôts et garantie reçus	-	223 930,99			223 930,99
Dettes d'exploitation	-	-			
Dettes fournisseurs	-	9 765,64	9 765,64		
Fournisseurs factures non parvenues	24 052,00	570 982,92	570 982,92		
Dettes fiscales	-	64 215,05	64 215,05		
Dettes aux associés	-	206 692,12	206 692,12		
Notaires	-	478,42	478,42		
Autres créditeurs	-	77 899,10	77 899,10		
Total	***24 052,00***	***1 153 964,24***	***930 033,25***	***-***	***223 930,99***

Détail des capitaux propres

Capital social	*Début d'exercice 01/05/2024*	*Souscriptions*	*Retraits*	*Fin d'exercice 31/12/2024*
Titres	8 394	92 682	89	100 987
Valeur nominale (en €)	150,00	150,00	150,00	150,00
Capital social (en €)	1 259 100,00	13 902 300,00	-13 350,00	15 148 050,00

Capitaux propres (En €)	*Début d'exercice 01/05/2024*	*Augmentation*	*Affectation du résultat*		*Diminution*	*Fin d'exercice 31/12/2024*
			Résultat	*Distribution*		
Capital souscrit	1 259 100,00	13 902 300,00			13 350,00	15 148 050,00
Primes d'émissions	251 820,00	2 780 460,00			2 670,00	3 029 610,00
Prime de fusion						
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-	-1 237 671,19				-1 237 671,19
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions						
Plus ou moins value réalisée sur cession d'immeuble						
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cession d'immeubles						
Report à nouveau			400,03			400,03
Acompte sur dividende	-	-285 754,84				-285 754,84
Résultat et distribution						
Résultat de l'exercice	400,03	547 193,95	-400,03			547 193,95
Total	***1 511 320,03***	***15 706 527,92***	***-***	***-***	***16 020,00***	***17 201 827,95***

Détail de certains postes des produits immobiliers

(En €)	*31/12/2024*	*30/04/2024*
Loyers	**648 802,24**	**-**
Charges et taxes refacturées	**-**	**-**
Charges refacturées	108 651,35	-
Taxes refacturées	95 655,60	-
Produits annexes	**-**	**-**
Commission de retrait acquise	475,20	-
Reprises de provisions	**-**	**-**
Transferts de charges immobilières	-	**-**
Produits immobiliers	***853 584,39***	**-**

Détail sur certains postes de charges immobilières

(En €)	*31/12/2024*	*30/04/2024*
Charges ayant leur contrepartie en produits	**-**	**-**
Charges locatives récupérables	94 915,87	-
Impôts et taxes récupérables	95 655,60	-
Assurances récupérables	3 964,62	-
Honoraires property manager récupérables	9 770,86	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	**-**	**-**
Travaux de gros entretiens	**-**	**-**
Charges d'entretien du patrimoine locatif	**-**	**-**
Dotations aux provisions pour gros entretiens	**-**	**-**
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	**-**	**-**
Autres charges immobilières	**-**	**-**
Autres charges non récupérables	8 311,57	-
Honoraires property manager non récupérables	7 078,91	
Charges immobilières	***219 697,43***	**-**

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(En €)	*31/12/2024*	*30/04/2024*
Reprise d'amortissement d'exploitation	**-**	**-**
Reprise de provision d'exploitation	**-**	**-**
Transfert de charges d'exploitation	**-**	**-**
Au compte de prime d'émission	1 237 671,19	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	**-**	**-**
Produits divers de gestion courante	**0,59**	**-**
Produits d'exploitation	***1 237 671,78***	**-**

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(En €)	*31/12/2024*	*30/04/2024*
Commissions de la société de gestion	-	-
Commission de gestion	58 094,24	-
Commission d'acquisition	378 300,00	-
Charges d'exploitation de la société	-	-
Droits d'enregistrement	432 160,51	-
Honoraires des commissaires aux comptes	9 373,00	7 000,00
Honoraires d'expertise comptable	17 113,33	3 800,00
Honoraires des experts immobilier	10 010,00	-
Honoraires des dépositaires	4 899,00	2 031,00
Honoraires divers	379 200,47	6 000,00
Frais bancaires	2 124,80	31,00
Autres charges	8 289,76	1 455,00
Commission d'engagement	54 927,21	-
Diverses charges d'exploitation		-
Jetons de présence	6 712,00	-
Charges diverses de gestion courante	1,25	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Charges d'exploitation	***1 361 205,57***	***20 317,00***

Produits et charges financières

(En €)	*31/12/2024*	*30/04/2024*
Produits des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Intérêts créditeurs	36 840,78	20 717,03
Reprises de provision sur charges financières	-	-
Produits financiers	***36 840,78***	***20 717,03***

Charges financières : non concerné

Engagements hors bilan

Immeubles	*Locataire*	*Type de cautionnement*	*Montant en (€)*
Sentinelles	Mondial Tissus (Stan Tissus)	GAPD	33 474,84
Sentinelles	Maxi Zoo	GAPD	17 346,25
Sentinelles	Fabrique de Styles	GAPD	39 457,56
Sentinelles	Grand Frais (Calsun Holding)	GAPD	46 816,82
Arago	JOTT	GAPD	268 878,00

Rapport de la Société de Gestion
sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur le dispositif de Contrôle Interne et de gestion des Risques appliqués à la SCPI Mistral Sélection.

La société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour Mistral Sélection, en application des dispositions du Code de Commerce (art. L.225-37 et art. L.225-68) et du Code monétaire et financier (art. 621-18-3).

Présentation du conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 9 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, par périodes de trois ans et sont rééligibles.

Conformément à l'article 24 des statuts, afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée générale constitutive, deux (2) autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le premier exercice social complet de la SCPI.

Compte tenu de la brève durée du premier exercice, la Société de Gestion a réalisé un appel à candidature pour nommer deux membres lors de la clôture du 31/12/2024.

Conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance, les membres du Conseil de Surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 80 ans au jour de la nomination et de l'éventuel renouvellement. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la limite d'âge s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres et s'il le juge nécessaire, deux Vice-Présidents.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum une réunion du Conseil de surveillance par exercice afin de préparer l'Assemblée Générale d'approbation des comptes. Des réunions supplémentaires peuvent être organisées sur des points d'ordre du jour ponctuels soit à l'initiative de la Société de Gestion, soit à l'initiative du Conseil de Surveillance.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

Contrôle interne

Conformément aux dispositions réglementaires, Swiss Life Asset Managers France établit et maintient une fonction de contrôle permanent distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est assurée par la Direction de la conformité et du contrôle interne.

Afin d'assurer la transparence de sa gestion vis-à-vis de ses clients et de se conformer à la réglementation applicable en la matière et notamment la réglementation de l'AMF, Swiss Life Asset Managers France dispose d'une organisation formalisée. Cette organisation se traduit par la mise en place :

- d'un règlement intérieur, conforme au droit du travail et aux dispositions de la réglementation en matière de gestion de portefeuille pour le compte de tiers ;
- d'un code de déontologie qui détaille les obligations principales de la société de gestion ;
- d'un recueil de procédures relatives à l'activité de la société de gestion.

L'objectif assigné à la fonction conformité et contrôle interne est, pour Swiss Life Asset Managers France comme pour les produits dont elle assure la gestion :

- La sauvegarde des actifs ;
- La sécurisation des transactions ;
- Le respect des règles de gestion fixées par la direction et les organes de gouvernance des véhicules gérés, en conformité avec leur documentation juridique ;
- La prévention de toute situation de conflits d'intérêts.

Dans cet objectif, Swiss Life Asset Managers France est dotée d'un Plan annuel de contrôle interne (PACI) qui couvre l'ensemble des activités de la SGP. Il est établi sur la base des obligations réglementaires incombant à la SGP, des normes professionnelles devant être respectées, et d'une analyse des risques de l'ensemble des activités.

Les contrôles réalisés par la Direction de la conformité et du contrôle interne font l'objet de rapports présentés aux instances dirigeantes de la Société, à savoir : Le Directoire, Le Conseil de surveillance et le Comité d'audit.

Swiss Life Asset Managers France est dotée d'une Politique de Rémunération en accord avec la réglementation en vigueur. Celle-ci a été approuvée par les membres du Directoire et a été validée par le Comité de Rémunération. La Direction de la conformité et du contrôle interne procède annuellement à l'évaluation de la mise en mise en œuvre de la Politique de Rémunération.

Swiss Life Asset Managers France veille au respect d'un équilibre prudent entre une situation financière et l'attribution, le versement ou l'acquisition de rémunérations variables par les collaborateurs.

Cette politique est construite autour des concepts clés que sont (i) la prévention de la prise de risques excessifs et (ii) de l'alignement des intérêts de la SGP, de son personnel, des Fonds gérés et des souscripteurs.

Elle fait l'objet d'un processus de suivi et de contrôle adapté.

Les collaborateurs sont informés des principes généraux de la politique de rémunération de la société à leur entrée dans la société puis à l'occasion de tout changement significatif. Ils sont régulièrement sensibilisés aux règles de bonne conduite à respecter, notamment en matière de conflit d'intérêts et des risques.

La politique de rémunération comprend des éléments individuels et collectifs, fixes et/ou variables.

Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques vise à :

- s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
- s'assurer qu'elle dispose de données fiables et indépendantes sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
- informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.

Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Directeur des Risques. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Directeur des Risques est directement rattaché à un membre du Directoire différent de celui auquel sont rattachées les activités de gestion de portefeuilles, commerciales et marketing.

La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Éléments qualitatifs de rémunération

Swiss Life Asset Managers France a pour objectif de fournir à ses clients des performances d'investissement à long terme élevées. La politique de rémunération de Swiss Life Asset Managers France vise :

- à attirer et retenir les meilleures compétences et talents en leur proposant des rémunérations compétitives, et en pratiquant une différenciation entre les salariés en fonction de leurs performances ;
- à soutenir l'engagement des salariés en les récompensant de façon cohérente dans l'ensemble des activités, des équipes et des personnes,
- à reconnaître les performances en fonction de l'atteinte des objectifs individuels et collectifs.

1. Salaire fixe

Le salaire fixe, également appelé salaire annuel de base, vise à rémunérer les compétences individuelles et le degré de maîtrise du poste. Cette rémunération garantie est versée en 12 mensualités. Le salarie fixe est déterminé par le contrat de travail de chaque collaborateur conclu dans le respect du code du travail et de la convention collective des sociétés financières.

Afin de garantir l'équité interne, l'entreprise veille à rémunérer la contribution de chaque salarié en lien avec le contenu du poste (missions et responsabilités exercées), la qualification professionnelle et l'expérience du collaborateur. Par souci d'attractivité, l'entreprise prend en considération les pratiques du marché et les résultats d'enquête de rémunération (benchmarks) pour déterminer les grilles de salaire.

2. Rémunération variable

La part variable vise à récompenser la performance. Elle revêt un caractère incitatif pour les collaborateurs de la société. La rémunération variable est corrélée au degré d'atteinte des objectifs collectifs et individuels.

La rémunération variable est assortie, pour l'ensemble des collaborateurs, d'un dispositif de minoration en cas de non-réalisation des formations obligatoires et des obligations de déclarations annuelles dans les délais impartis.

La rémunération variable est assortie, pour les Risk Takers et assimilés, d'un dispositif de minoration en cas de prise de risque excessive.

Au titre des règles de gouvernance qu'elle a adoptées, la société dispose d'un comité d'Audit et d'un comité de Rémunération qui rapportent à son Conseil de Surveillance.

3. Périphériques de rémunération

La politique de rémunération et avantages sociaux inclut également des éléments collectifs tels que :

- *La protection sociale :*

Les collaborateurs sont affiliés aux régimes de retraites complémentaires et bénéficient, après un an d'ancienneté, d'un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies dit Article 83. Les salariés bénéficient de prestations de prévoyance et de mutuelle, selon les termes des contrats négociés et mis en place par l'entreprise.

- *Des produits d'épargne salariale :*

La société a mis en place au profit des collaborateurs des mécanismes destinés à promouvoir leur épargne à travers un PEE (Plan d'Épargne Entreprise) et un PERECO (Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif) avec un mécanisme d'abondement.

4. Éléments quantitatifs de rémunération

Conformément à la réglementation AIFM, sont considérées comme preneurs de risque les personnes qui, dans le cadre de leur activité professionnelle, ont un impact significatif sur le profil de risque des fonds et des risques encourus par la société de gestion.

La liste des preneurs de risques au sens de la Directive AIFM est déterminée par le Directoire sur la base de critères précis.

Swiss Life Asset Managers France	*Rémunération fixe versée en 2024*	*Rémunération variable versée en 2024 au titre de l'année 2023 et Long Term Incentives attribuées en 2024*	*Total*
Ensemble des collaborateurs SLAM FR : **276** collaborateurs (effectif moyen)	21 920 779 €	7 456 239 €	**29 377 018 €**
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM (**notamment** hauts responsables, gérants, responsables des ventes et du marketing, responsables de fonctions de contrôle (RCCI et Directeur des Risques)) : **87** collaborateurs (effectif moyen)	10 690 369 €	5 320 419 €	**16 016 788 €**
Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM : **38** collaborateurs (effectif moyen)	5 648 337 €	3 401 620 €	**9 097 661 €**
Dont gérants financiers (Securities et Immobiliers) : **49** collaborateurs (effectif moyen)	5 000 328 €	1 918 799 €	**6 919 127 €**

La rémunération au sein de Swiss Life Asset Managers France est composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable et de long term incentives (actions gratuites sous conditions de performance Restricted Stock Units). Les éléments présentés sont ceux soumis à cotisations sociales. La rémunération variable n'intègre pas la participation et l'intéressement.

Swiss Life Asset Managers France est dotée d'une Politique de Rémunération en accord avec la réglementation en vigueur. Celle-ci a été approuvée par les membres du Directoire et a été validée par le Comité de Rémunération. Le département conformité procède annuellement à l'évaluation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération.

Profil de risque

La société de gestion a établi une politique de gestion des risques et un dispositif opérationnel d'encadrement et de suivi. La fonction permanente de gestion des risques veille à s'assurer que le profil de risque du FIA soit conforme à celui décrit aux investisseurs et que le FIA respecte ses contraintes réglementaires, celles du prospectus et ses limites internes.

Le FIA répond à un objectif de placement long terme (dix ans au minimum) et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Au 31/12/2024, La capitalisation de la SCPI s'élève à 18,177 M€. Le profil de risque de la SCPI se situe dans le cadre de ses contraintes et de la stratégie annoncée.

1. Risque de Marché

- *1.1 Risque immobilier*

Sa stratégie est fondée sur une sélection de ses investissements en fonction des « opportunités » présentées par le marché, que ce soit au niveau sectoriel et/ou géographique :

- La SCPI a vocation à investir dans tout type d'actif immobilier : à titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative, bureaux, commerces, parkings, actifs de logistique urbaine, entrepôts, commerces de pied d'immeuble, centres commerciaux, logements, logements partagés, coliving, résidences étudiantes, résidences services seniors, actifs de santé non médicalisés, hôtellerie et hôtellerie de plein air, et tout immeuble à usage d'activité connexe ou accessoire à ces activités.
- La SCPI a vocation à investir uniquement dans les pays de la zone Euro, notamment mais non exclusivement en France, Espagne, Italie, Portugal. Cette exposition géographique vise à bénéficier d'une ouverture sur différents marchés et opportunités d'investissement tout en évitant l'exposition de la SCPI à des risques de change.

La mise en œuvre de cette stratégie s'effectue selon les modalités suivantes :

- Prédilection pour les investissements de « rendement » (valorisation éventuelle non exclue),
- Acquisition d'actifs construits ou à construire,
- Détention directe ou indirecte via des filiales, selon la réglementation,
- Politique de travaux limitée et stratégique : des travaux d'amélioration du patrimoine peuvent être engagés afin d'en optimiser la valeur ou permettre sa relocation. Une SCPI ne peut réaliser de travaux d'agrandissement et de reconstruction que dans la limite d'un coût total de travaux, au cours d'un même exercice de 12 mois, de 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.
- Politique de cession limitée et pragmatique : Les actifs sont acquis en vue de les louer, cependant des cessions peuvent avoir lieu à titre non habituel notamment en cas de performance

future déclinante. La valeur des actifs cédés ne doit pas excéder 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier. De plus, les actifs détenus depuis moins de 5 ans ne sont pas cessibles au-delà d'un total annuel de 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Au 31/12/2024, le profil du portefeuille immobilier correspond à la stratégie annoncée. Le portefeuille est, à ce jour constitué de 5 actifs, tous acquis durant l'année 2024 :

- 4 actifs formant un ensemble dans un parc commercial situé à Valenciennes,
- Un immeuble de bureaux dans le 5e arrondissement de Marseille, siège de l'entreprise Jott.

Risque sur l'investissement de la collecte :

Le processus d'investissement et de gestion actif passif mis en place est conditionné au niveau de la collecte. Les actifs qui pourraient être ciblés correspondent à des marchés suffisamment larges pour investir dans de bonnes conditions.

Risque technique :

- Les 4 actifs de commerce sont en bon état d'usage. Des travaux auront lieu d'ici 2026 afin de les mettre en conformité avec le décret tertiaire (pose d'ombrières sur les parkings).
- L'actif de Marseille a été entièrement rénové en 2021 et bénéficie donc encore de la garantie décennale.

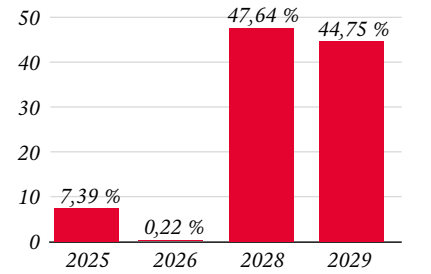
Risque locatif :

- Au 31/12/2024 le taux d'occupation est de 100 %.
- Les durées moyennes résiduelles des baux sont assez longues permettant une sécurisation des loyers sur les prochaines années.

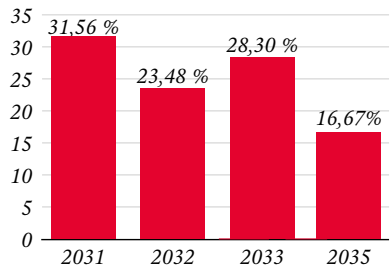
Taux d'occupation financier	Durée moyenne de fin de bail	Taux d'occupation physique	Durée moyenne break
100%	*7,95*	*100%*	*3,50*

Ci-dessous la répartition des loyers par date de première échéance et par date de fin de bail. La prochaine année avec une plus grande concentration d'options de sortie sera 2028 (47,64 %).

Revenu locatif brut par date de première échéance



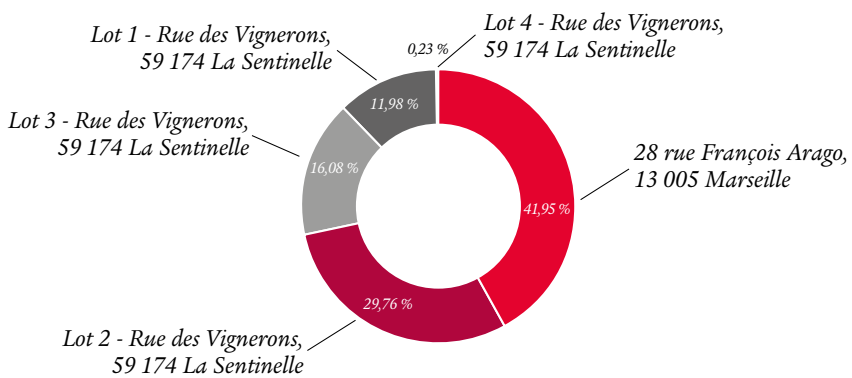
Revenu locatif brut par année de fin de bail



Diversification des risques immobiliers :

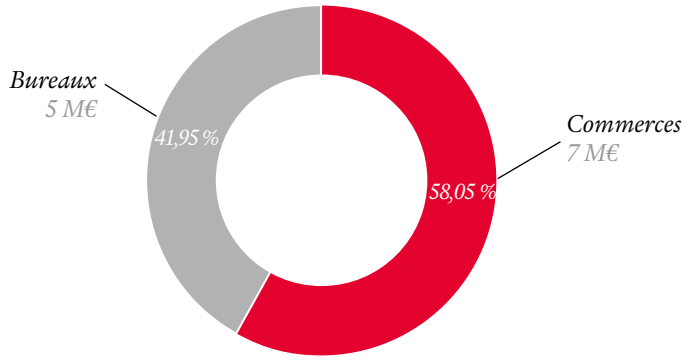
- Granularité des actifs : Le fonds détient directement ou indirectement 5 actifs au 31/12/2024 dont le plus important représente 41,95 % de la valeur vénale du patrimoine.

Principaux immeubles (% valeur du marché du fonds)

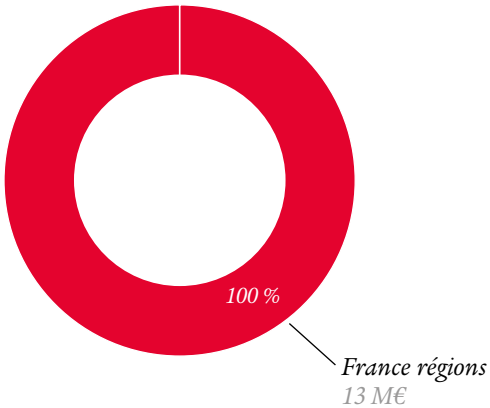


- En termes de diversification sectorielle, l'allocation est assez concentrée avec pour l'instant des commerces et des bureaux.
- Concernant la répartition géographique, le portefeuille est concentré en France avec 100 % des actifs en régions.

Répartition Sectorielle, en % de la valeur d'expertise au 31/12/2024

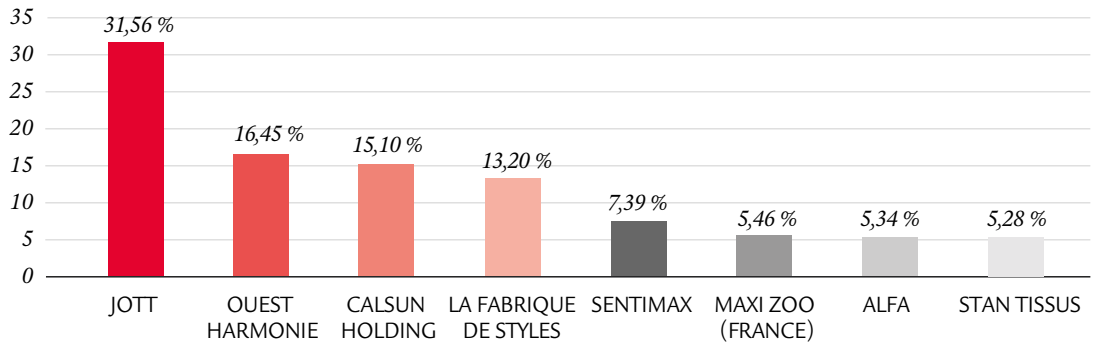


Répartition Géographique, en % de la valeur d'expertise au 31/12/2024



- Granularité des locataires : Le nombre de locataires est de 8 au 31/12/2024. Les 3 principaux locataires sont Jott, Ouest Harmonie et Calsun Holding et représentent 63,1 % des loyers annuels du fonds. Les baux de ces trois locataires présentent des durées résiduelles de 3,5 (Jott), 4,5 (Ouest Harmonie) et 4,1 ans (Calsun Holding).

Principaux locataires (% du fonds GRI) par Revenu locatif brut



- ***1.2 Risque de taux (hors taux immobilier)***

Le fonds est exposé au risque de taux sur sa poche de trésorerie et celle de ses filiales (y compris éventuellement au risque de taux d'intérêt négatif sur les dépôts). L'ensemble de la trésorerie représente 4,71 % du fonds au 31/12/2024.

Aucun prêt n'a été contracté.

- ***1.3 Risque de crédit émetteur sur les titres détenus en portefeuille directement ou indirectement***

Au 31/12/2024, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

- ***1.4 Risque de change***

Au 31/12/2024, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

- ***1.5 Risque actions***

Au 31/12/2024, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

2. Risque de contrepartie

Ce risque se concentre sur le risque lié aux locataires.

• *2.1 Risque locataire*

Principaux locataires - Niveau du risque de contrepartie

Niveau de risque ▲	*Entité mère*	*Loyer facial annuel*	*% fonds*	*(% loyer)*	*WALB*	*WALT*
0 - Très faible	MAXI ZOO FRANCE	62 040 €	5,46%		3,43	7,44
1 - Faible	OUEST HARMONIE	186 840 €	16,45%		4,50	8,16
3 - Modéré	CALSUN HOLDING	171 520 €	15,10%		4,16	8,16
4 - Élevé	ALFA	60 720 €	5,34%		3,84	7,84
	SENTIMAX	84 000 €	7,39%		1,00	8,01
5 - Très élevé	ALLEGO FRANCE	2 500 €	0,22%		1,80	10,80
	FABRIQUE DE STYLES	150 000 €	13,20%		4,28	8,29
	JOTT OPERATIONS	358 504 €	31,56%		3,53	6,53
	STAN TISSUS	60 000 €	5,28%		3,50	7,50
Total		***1 136 124 €***	***100,00 %***		***3,70***	***7,95***

Le top 10 des locataires du fonds, représentant 100 % des loyers du fonds, indique que plus de 65 % des locataires ont un risque de contrepartie élevé ou très élevé. Ces locataires font néanmoins l'objet d'un suivi renforcé.

Le fait que le fonds soit dans sa première année d'existence explique en partie ce résultat. Les prochaines acquisitions devraient permettre une plus grande diversification des locataires et ainsi une baisse du risque de contrepartie du portefeuille.

Le risque de contrepartie inclut aussi les loyers impayés en cours. Au 31/12/2024, 95,1 % des loyers 2024 ont été recouvrés (Impayé de Fabrique de Style de 55 594 €).

• *2.2 Risque promoteur*

Pour limiter le risque sur les promoteurs, dans le cadre d'acquisitions en régime des Ventes d'Immeuble en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), ou de Contrat de Promotion Immobilière (CPI), les garanties et les assurances nécessaires sont fournies par des établissements de qualité. Au 31/12/2024 aucun actif à construire n'a été acquis.

L'acquisition d'actifs à rénover pourrait générer un risque de contrepartie sur l'entreprise contractante pour les travaux. Ce risque sera encadré par le processus de sélection ainsi que les contrats et assurances selon les procédures de Swiss Life Asset Managers France.

• *2.3 Risque de contrepartie généré par les contrats à terme sur instrument financier de gré à gré*

Au 31/12/2024, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

• *2.4 Risque de contrepartie lié aux dépôts*

Les dépôts bancaires sont effectués auprès du dépositaire ou d'établissements de bonne qualité.

3. Risque de liquidité

• *3.1 Liquidité des parts*

Liquidité des parts : La liquidité des parts de la SCPI est limitée et n'est pas garantie. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, cette liquidité est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur. Cependant au 31/12/2024 aucune part n'est en attente de retrait et 88 parts ont été rachetées sur l'année 2024.

Risque de liquidité lié à l'endettement : Le risque de liquidité lié à l'endettement correspond à la capacité du fonds à faire face à son remboursement à échéance ou anticipé. Aucun prêt n'a pour l'instant été contracté par la SCPI.

• *3.2 Liquidité des actifs*

La poche d'actifs liquides est de 23,30 % des actifs du fonds.

Les actifs détenus, intégralement loués, correspondent à des marchés larges et sont de taille moyenne dans ces marchés.

4. Risque de durabilité

Le risque ESG du fonds est apprécié par rapport au respect des normes ESG mise en place pour le fonds. La gestion de ces risques s'appuie non seulement sur le respect des contraintes et des engagements mais aussi sur la progression des plans d'améliorations définis dans le cadre de sa démarche ESG.

La SCPI Mistral Sélection a obtenu le label ISR en date du 01/10/2024 et démarre ainsi son premier cycle.

Cette démarche intègre notamment les objectifs SFDR, les PAI et les engagements liés au label ISR, pour lesquels une évaluation de risques est établie :

Types de contraintes	*Descriptif*	*Niveau de risque**
Contraintes SFDR	Suivi des objectifs SFDR	**3**
Label ISR	Suivi des objectifs ISR	**3**
PAI	Suivi des PAI	**3**
Taxinomie	Suivi "DNSH checks"	**NA**
Risque de durabilité	***Évaluation finale***	**3**

** Sur une échelle de 1 à 5, 1 étant le risque le moins élevé*

5. Levier

- *5.1 Règle du fonds sur l'endettement*

La SCPI peut, dans le but de financer une partie de ses investissements, avoir recours à l'emprunt dans la limite de 40% de la valeur de ses actifs immobiliers augmentée de la trésorerie disponible.

- *5.2 Niveau d'endettement*

Au 31/12/2024, le ratio d'endettement est de 0%.

- *5.3 Indicateurs de levier « AIFM »*

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 1,49 pour un plafond 2,33,

- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,49 pour un plafond de 2.

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.

6. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la société de gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie annuelle spécifique. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

Rapport périodique *SFDR*

Annexe : 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 : Mistral Sélection

Identifiant d'entité juridique : 969500P74XSC9BGBBX12.

Nom du produit - Mistral Sélection

Période concernée : 01/05/2024 au 31/12/2024

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

●● ☐ Oui	●○ ☒ Non
☐ 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 taxonomie de l'UE. ☐ dans des activités économiques **qui ne sont pas** considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	☐ 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 taxonomie 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 taxonomie de l'UE. ☐ ayant un objectif social.
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : ____ %**	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

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 a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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

La sélection des investissements et la gestion des actifs du produit financier dénommé Mistral Sélection est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Le gérant cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour le produit financier.

Le tableau ci-dessous récapitule, pour la période de référence allant du 01/05/2024 au 31/12/2024, les objectifs fixés sur chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier, ainsi que les objectifs relatifs à de la gouvernance.

	Caractéristique	*Description de l'objectif*	*Résultat*
Environnement	**Suivre les consommations d'énergie**	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs afin de pouvoir piloter les plans de réduction	Non, 58,05%
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Parmi les immeubles de bureaux acquis en VEFA, 90% devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 -10% ou se conformer à la RE 2020	Non applicable, pas d'acquisition en VEFA
	Réduire l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone des actifs du fonds, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degré » publiée par le CRREM. Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée	Non disponible, premier exercice du fonds avec des actifs immobiliers
	Suivre les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau sur au moins 50% des actifs	Non, 0%
	Évaluer la biodiversité locale	Évaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré diagnostics écologiques (selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM France[1]) sur les actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition	0%, les acquisitions ont été effectuées lors de cet exercice, <24 mois
	Suivre et maîtriser la gestion des déchets	S'assurer du respect de la réglementation par le contrôle du nombre de flux mis en place sur les actifs	Non, 58,05%
	Résilience des actifs sous gestion	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 90% au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.	Oui, 100%

La taxonomie 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 des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

1. Les axes 1, 2 et 4 de la stratégie couvrent les sujets suivants : l'engagement avec le prestataire d'entretien des espaces verts, le projet et le bénéfice pour les usagers.

La SCPI Mistral Sélection
FranceSCPI.com

	Caractéristique	*Description de l'objectif*	*Résultat*
Social	Mobilité : Accessibilité des actifs en transports en commun	Parmi les actifs du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun	Oui, 100%
	Favoriser le bien-être des occupants	Parmi les actifs, 50% devront disposer d'au minimum deux services favorisant le confort des occupants	Non, 41,95%
	Services rendus aux occupants	Parmi les actifs acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui, 100%
	Promouvoir la diversité et l'inclusion	75% de la surface de plancher des nouvelles acquisitions et constructions ont des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes	Oui, 100%
	Mesurer la satisfaction des locataires	35% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction sur les trois dernières années. Locataires éligibles : ceux associés à l'usage principal du bâtiment. Les usages annexes sont exclus	Non, 0%
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	100% des contrats de prestataires de rang 1[(2)] disposent de clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs	Non, 0%
	Engagement avec les locataires via la mise en place de baux verts	100% des actifs sont couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	Non disponible

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

2. Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels la SCPI contracte directement.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacun des objectifs ESG du produit financier sur la période de référence sont décrits dans le tableau ci-dessous. Le tableau intègre également le taux de couverture des données.

	#	*Caractéristique*	*Indicateur de durabilité*	*Calcul*	*Valeur*[3]	*Taux de couverture de données*[4]
Environnement	1	Suivi et maîtrise des consommations d'énergie	Intensité énergétique moyenne du portefeuille	(Somme[intensité énergétique de l'actif *surface de l'actif]/surface totale des actifs du fonds)*100	50,13 kWh/EF/ m^2/an	58,05%
	2	Sélection d'actifs à haute performance énergétique	Part des actifs de bureaux acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012 -10% ou conforme à la RE 2020	(Valeur des actifs de bureaux acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012 -10% ou conforme à la RE 2020)/ surface totale des actifs de bureaux acquis en VEFA)*100	N/A d'acquisition en VEFA sur la période	N/A
	3	Réduction de l'intensité carbone	Intensité carbone annuelle du portefeuille (en $kgCO_2eq/m^2$/an) comparée à l'intensité carbone cible de la courbe CRREM 1,5°C	(Somme[intensité carbone de l'actif *surface de l'actif]/surface totale des actifs du fonds)*100	2,91 $KgCO_2éq/m^2$/an	58,05%
	4	Suivre les consommations d'eau	Part des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau	(Valeur des actifs couverts par la collecte d'eau/valeur totale des actifs)* 100	100%	100%
	5	Évaluer la biodiversité locale	Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par Swiss Life Asset Managers France)	(Valeur des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic/Valeur totale des actifs)*100	0%	41,95%
	6	Suivre et maîtriser la gestion des déchets	Part des actifs respectant la réglementation relative au tri des déchets	(Valeur des actifs respectant la réglementation relative au tri des déchets/Valeur totale des actifs)*100	58,05%	100%
	7	Résilience des actifs sous gestion	Part des actifs couverts par une analyse de risque climat	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat/Valeur totale des actifs)*100	100%	100%

3. Résultat de l'indicateur.
4. Taux de couverture de données : part d'actifs pour lesquels la donnée a été récupérée.

La SCPI Mistral Sélection
FranceSCPI.com

	#	*Caractéristique*	*Indicateur de durabilité*	*Calcul*	*Valeur*[3]	*Taux de couverture de données*[4]
Social	**8**	Mobilité : accessibilité des actifs en transports en commun	Part d'actifs acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun	(Valeur des actifs acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun/Valeur totale des actifs)*100	100%	100%
	9	Favoriser le bien-être des occupants	Part d'immeubles proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants	(Valeur des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants/Valeur totale des actifs)*100	41,95%	100%
	10	Services rendus aux occupants	Part des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre/Valeur totale des actifs)*100	100%	100%
	11	Promouvoir la diversité et l'inclusion	Part des surfaces des nouvelles acquisitions et constructions avec des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes	(surface de plancher (m^2) des immeubles ayant des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes/surface de plancher totale des immeubles)*100	100%	100%
	12	Mesurer la satisfaction des locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	(Nombre de locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction au cours des trois dernières années)/total des locataires éligibles en fin de période de reporting)*100	0%	100%
Gouvernance	**13**	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des contrats des prestataires de rang 1[5] ayant des clauses ESG en plus du code de bonne conduite des fournisseurs.	Nombre de contrats avec des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG/nombre total des contrats avec des prestataires de rang 1)*100	0%	100%
	14	Engagement avec les locataires via la mise en place de baux verts	Part de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	(Valeur des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale/Valeur des actifs éligible à la couverture par un bail ou contrat d'exploitation avec une annexe environnementale)*100	Non disponible	0%

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.

3. Résultat de l'indicateur.
4. Taux de couverture de données : part d'actifs pour lesquels la donnée a été récupérée.
5. Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

La question n'est pas applicable, car il s'agit du premier reporting périodique du produit financier.

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

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'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 ?

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**
  - Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.
- **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 :**
  - Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie 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 ?

Sur la période de référence allant du 01/05/2024 au 31/12/2024, le produit financier a pris en considération les principales incidences négatives, dénommées ci-après « PAI », suivantes :

N°	*PAI*	*Valeur*[6]	*Taux de couverture de données*[7]
17	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %)	0%	100%
18	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)	100%	41,95%
18	Intensité de consommation énergétique (en kWh/m^2)	50,13	58,05%
19	Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (en kg CO_2eq)	21 004	58,05%

Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché à la date de clôture des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles, divisée par la valeur de marché totale des actifs immobiliers du produit financier à la date de clôture de cette année. Seules les valeurs de marché des biens immobiliers utilisés dans le cadre des activités décrites précédemment sont prises en compte (par exemple, les stations-service). Ne sont pas pris en compte les biens immobiliers qui sont chauffés avec des systèmes de chauffage à combustibles fossiles ou les locataires impliqués dans l'industrie des combustibles fossiles. Si seule une partie d'un bien immobilier est utilisée à des fins d'extraction, de stockage, de transport ou de fabrication de combustibles fossiles, la valeur marchande au prorata est calculée à partir des revenus locatifs.

Exposition à des actifs immobiliers peu efficaces sur le plan énergétique

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique divisée par la valeur de marché totale des actifs[8] immobiliers du produit financier à la date de clôture de cette année. Les bâtiments construits avant le 31/12/2020 sont considérés comme énergétiquement inefficaces s'ils ont un Certificat de Performance Énergétique de niveau C ou moins. Pour les bâtiments construits après le 21/12/2020, l'inefficacité énergétique signifie une demande d'énergie primaire (DEP) inférieure à la directive 2010/31/EU dite « Net Zero Emission Building ».

Intensité de la consommation énergétique

L'indicateur est calculé comme la consommation d'énergie en kWh des biens immobiliers détenus par mètre carré de surface brute de plancher. Les données de consommation d'énergie des biens immobiliers sont collectées principalement via le relevé des frais annexes émis par les gestionnaires immobiliers. Comme il y a des délais dans l'obtention des données de consommation d'énergie, l'indicateur est évalué avec un retard. Les données de consommation d'énergie manquantes sont complétées par des valeurs estimées localement. Lors du calcul de l'intensité de la consommation d'énergie, seuls les biens immobiliers détenus et exploités pendant 12 mois sont pris en compte.

6. Résultat de l'indicateur.
7. Taux de couverture de données : part d'actifs pour lesquels la donnée a été récupérée.
8. C'est-à-dire, de niveau C, D, E, F et G.

Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de GES du produit financier sont calculées et contrôlées :

- Les émissions de GES du scope 1 générées par les actifs immobiliers : sont les émissions "directes" provenant de sources propres ou contrôlées et calculées en multipliant la consommation d'énergie par le facteur d'émission individuel de la source d'énergie.
- Les émissions de GES du scope 2 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions "indirectes" provenant de l'énergie achetée et calculées en multipliant la consommation d'énergie par le facteur d'émission du mix spécifique au pays de la source d'énergie.
- Les émissions de GES du scope 3 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions "indirectes" (émissions du locataire) et calculées en multipliant la consommation du locataire par le facteur d'émission spécifique de la source d'énergie.
- Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers : Les émissions totales de GES sont calculées par la somme des émissions de scope 1, scope 2 et scope 3.

Pour calculer les émissions de gaz à effet de serre, le produit financier suit la méthodologie définie dans le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Les données de consommation d'énergie manquantes sont complétées par des valeurs estimées localement. Lors du calcul des émissions, seuls les biens immobiliers détenus et exploités depuis 12 mois sont pris en compte.

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

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Le tableau suivant comprend les investissements les plus importants du fonds au cours de la période de reporting, soit un total de plus de 61 % de la valeur des actifs du fonds constitué.

Investissements les plus importants	*Secteur*	*% d'actifs*	*Pays*
La Sentinelle - Valenciennes	Commerce	58,1%	France

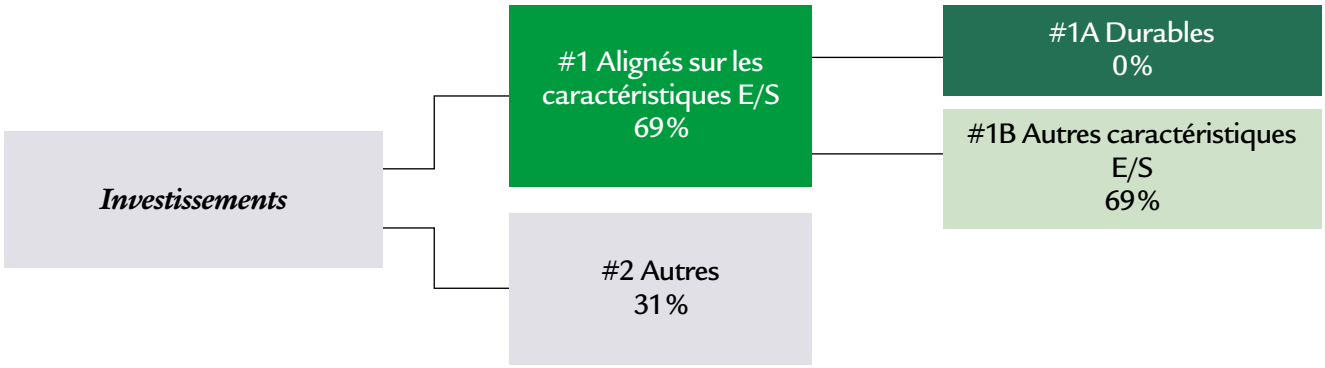
La liste comprend les investissements constituant ***la plus grande proportion d'investissements*** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/05/2024 au 31/12/2024.

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

Quelle était l'allocation des actifs ?

Sur la période de référence allant du 01/05/2024 au 31/12/2024, le produit financier a investi 69 % de son actif brut dans des actifs qui intégraient des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), telles que décrites dans la réponse à la question « Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ? ».

Le produit financier, ayant été créé en 2024, est en cours d'investissement, le reste de son actif dans des liquidités qui ne promeuvent pas de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de produits dérivés de couverture et de créances qui font partie des activités/opérations normales (#2 Autres). Il n'existait pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



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.

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

L'ensemble des investissements du produit financier ont été réalisés dans le secteur immobilier.

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 a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- ***des dépenses d'exploitation*** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

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

Le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne s'est pas engagé à un minimum d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE.

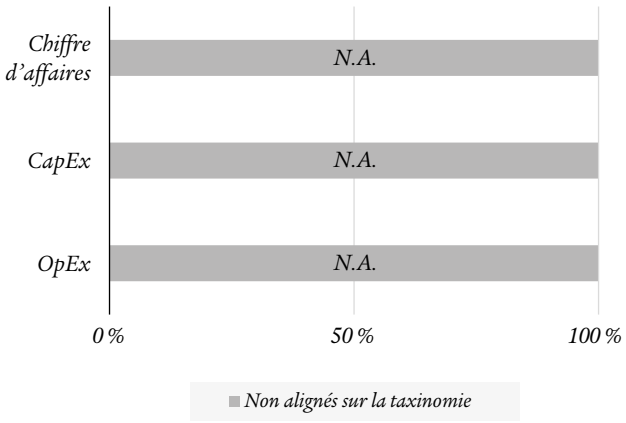
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conforme à la taxonomie européenne ?[9]

☐ Oui ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

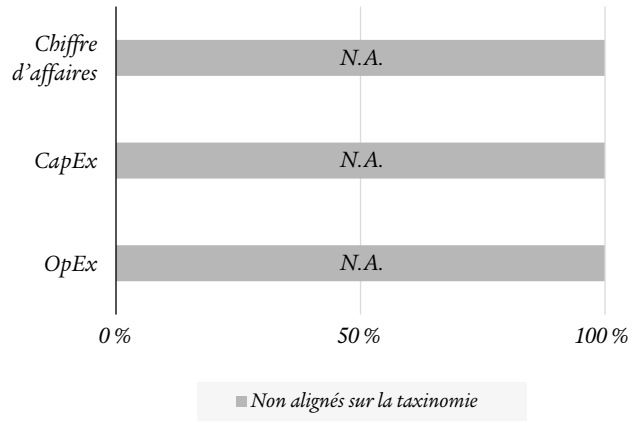
☒ Non

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.

1. Alignement de la taxonomie des investissements, y compris les obligations souveraines*



2. Alignement de la taxonomie des investissements à l'exclusion des obligations souveraines*



Ce graphique représente X % du total des investissements.

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

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 combustibles 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.

9. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxinomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne - voir la note explicative dans la marge de gauche. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable aligné à la Taxonomie européenne.

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

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable aligné à la Taxonomie européenne.

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

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable sur le plan environnemental.

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

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable sur le plan social.

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

Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" étaient principalement composés de liquidités et d'équivalents et de créances nettes qui ont font partie des activités/opérations normales du produit financier. Il n'existait pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.

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

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

Non applicable, s'agissant du premier exercice du produit financier au cours duquel il a détenu des actifs immobiliers.

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

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si le produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut. Cette question et les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Sans objet.

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 ?

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

3.

Rapports du *Conseil de Surveillance*

Rapports du Conseil de Surveillance - Mistral Sélection

à l'Assemblée Générale Mixte 26 juin 2025

Rapport *Général*

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Mistral Sélection clos le 31 décembre 2024.

La Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de Mistral Sélection et a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre mission.

Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

La collecte de Mistral Sélection

La SCPI Mistral Sélection, ouverte à la souscription depuis le 19 avril 2024, a atteint au 31 décembre 2024 la somme de 18 177 660 € de capitalisation et comprend 1 549 associés détenant un nombre de parts de 100 987.

La composition du patrimoine

• **Acquisitions**

Grâce à la collecte, Mistral Sélection a pu acquérir ses 5 premiers actifs suivants au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024 :

Type	*Localisation*
Commerce	Lot 1 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle
Commerce	Lot 2 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle
Commerce	Lot 3 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle
Commerce	Lot 4 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle
Bureaux	28 rue François Arago, 13 005 Marseille

Nous prenons acte de ces investissements pour un montant global de 12 871 000 € dont l'ensemble des caractéristiques nous ont été présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI Mistral Sélection, qui vise la constitution d'un patrimoine selon les opportunités de marché à une période donnée, donc moins corrélé à un cycle de marché local ou d'un secteur d'activité.

Le Conseil se félicite de ces acquisitions.

• **Arbitrages**

S'agissant du deuxième exercice social de la SCPI, le Conseil qu'aucun actif n'a été cédé au cours de l'exercice écoulé.

La gestion locative des immeubles

Votre Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier.

Nous constatons que le taux d'occupation financier est de 100% et que le taux d'occupation physique est de 100%.

Nous encourageons la Société de Gestion à poursuivre une gestion locative permettant de maintenir un niveau d'occupation physique élevé.

Les comptes sociaux clos au 31 décembre 2024

Les comptes sociaux de Mistral Sélection clos le 31 décembre 2024 qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés par votre Conseil.

(En €)

Produits immobiliers		***31/12/2024 Exercice de 8 mois***	***30/04/2024 Exercice de 5 mois***
Loyers	+	648 802,24	-
Charges et taxes refacturées	+	204 306,95	-
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-
Produits annexes	+	475,20	-
Reprises de provisions	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
Total I Produits immobiliers		***853 584,39***	***-***
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits	–	204 306,95	-
Travaux de gros entretiens	–	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	–	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	–	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	–	-	-
Autres charges immobilières	–	15 390,48	-
Dépréciations des titres de participations contrôlés	–	-	-
Total II Charges immobilières		***219 697,43***	***-***
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		***633 886,96***	***-***
Produits d'exploitation			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	1 237 671,19	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Produits divers de gestion courante	+	0,59	-
Total I Produits d'exploitation		***1 237 671,78***	***-***

Charges d'exploitation de la société			
Commissions de la société de gestion	–	436 394,24	-
Charges d'exploitation de la société	–	918 098,08	20 317,00
Diverses charges d'exploitation	–	6 713,25	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	–	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	–	-	-
Dépréciation des créances douteuses	–	-	-
Total II : Charges d'exploitation		***1 361 205,57***	***20 317,00***
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		***-123 533,79***	***-20 317,00***

Produits financiers		*31/12/2024 Exercice de 8 mois*	*30/04/2024 Exercice de 5 mois*
Produits des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-
Autres produits financiers	+	36 840,78	20 717,03
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-
Total I Produits financiers		***36 840,78***	***20 717,03***

Charges financières			
Charges d'intérêts des emprunts	–	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	–	-	-
Autres charges financières	–	-	-
Dépréciations	–	-	-
Total II Charges financières		***-***	***-***
Résultat financier C = I-II		***36 840,78***	***20 717,03***

Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-	-
Total I Produits exceptionnels		***-***	***-***

Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	–	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	–	-	-
Total II Charges exceptionnelles		***-***	***-***
Résultat exceptionnel D = I-II		***-***	***-***
Résultat net (A+B+C+D)		***547 193,95***	***400,03***

Le résultat distribué de Mistral Sélection ressort à un montant de 15,47 € par part.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 15,47 € par part étant précisé qu'un acompte a été versé aux associés au cours de l'exercice écoulé :

- Acompte 3 & 4e trimestre : 15,47 € par part (acompte net : 15,47 €)

La SCPI a pu ainsi assurer à ces associés un taux de distribution de 8,59 %.

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter le solde du résultat de l'exercice, soit la somme de 261 839,14 €, au report à nouveau.

Le marché des parts

Évolution du Capital

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable :

	2T 2024 *(du 01/05/2024 au 30/06/2024)*	***3T 2024***	***4T 2024***
Nombre de parts souscrites sur la période	35688	10373	46621
Nombre de parts compensant les retraits	0	20	68
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	6 423 840,00 €	1 863 540,00 €	8 379 540,00 €

Au 31 décembre 2024, aucune part n'est en attente de retrait.

Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 25 mars 2025 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2024 par CBRE VALUATION ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, servant à déterminer le prix de souscription et le prix de retrait des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2024 à :

Type	***Mode de détention***	***Localisation***	***Valorisation HD au 31/12/2024***	***% de la valorisation globale HD au 31/12/2024***
Commerce	Direct	Lot 1 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle	1 542 000 €	***12,0 %***
Commerce	Direct	Lot 2 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle	3 830 000 €	***29,8%***
Commerce	Direct	Lot 3 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle	2 070 000 €	***16,1 %***
Commerce	Direct	Lot 4 - Rue des Vignerons, 59 174 La Sentinelle	29 000 €	***0,2%***
Bureau	Direct	28 rue François Arago, 13 005 Marseille	5 400 000 €	***42,0 %***
			12 871 000 €	***100,0 %***

Le Conseil constate et se félicite des valeurs d'expertise en hausse au 31 décembre 2024 par rapport au prix d'acquisition des actifs intervenus au cours de l'exercice écoulé.

La composition du Conseil de Surveillance

Il est rappelé que conformément à l'article 24 des statuts, les premiers membres du Conseil de Surveillance ont été nommés par l'Assemblée Générale Constitutive du 13 décembre 2023 et leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social.

Le Conseil est composé comme suit :

Président

ESG TENDANCES PIERRE SC
Représentée par M. Julien GUILLEMET dûment habilité en vertu d'un pouvoir.

Membres

Monsieur Franco TELLARINI

Feline SCI
Représentée par Monsieur Jean-Luc BRONSART, gérant

Monsieur Hervé HIARD

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CJAI
Représentée par Monsieur Christian BOUTHIE, gérant

O'Soleil SCI
Représentée par Monsieur Aurélien ROL, gérant

Monsieur Titouan BRONSART

Conformément à l'article 24 des statuts de la Société, afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois exercices lors de l'assemblée générale constitutive, deux autres membres pourront être désignés conformément à l'article 24 des statuts au cours de l'assemblée générale statuant sur l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Un appel à candidature a été réalisé dans le bulletin d'information du 4e trimestre 2024.

Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

Les membres du Conseil de surveillance saluent l'obtention du label ISR intervenu au cours de l'exercice.

Modification et précisions aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement

La Société de Gestion nous a fait part de sa volonté de proposer aux associés de modifier et apporter des précisions aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement suite notamment à la modification des articles 422-231 et 422-233 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ainsi :

- la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement sera désormais réservée aux porteurs dont la demande de retrait est en attente depuis plus de 6 mois sur le registre des retraits ;
- le montant maximum de dotation du fonds de remboursement sera fixé par l'Assemblée Générale à hauteur d'un pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R.214-157 3° b) du Code monétaire et financier ;

- en fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de plafonner, pour chaque Associé, le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement ;
- il ne sera possible de bénéficier du fonds de remboursement qu'une seule fois par période de 12 mois ;
- l'Assemblée Générale des associés délèguera à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles conformément aux dispositions de l'article 422-231 du RGAMF ;
- lorsque l'ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
- la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement fera l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'AMF conformément aux dispositions de l'article 422-233 du RGAMF.

La Société de Gestion procédera aux modifications requises dans la Note d'Information.

Ces propositions de modifications n'ont pas appelé de remarques de notre part.

Rapport sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

Le Conseil a été avisé qu'une convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier a été conclue au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et de ses modalités.

Rapport du Conseil de Surveillance sur les résolutions extraordinaires à la prochaine assemblée

Modification de l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » des statuts

La Société de Gestion nous a fait part de sa volonté de proposer aux associés de modifier l'article 10 « *Retrait des Associés* » 3. « *Modalités de retrait sur le fonds de remboursement* » des statuts afin notamment de préciser que la décision de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer la fluidité du marché des parts relève de la compétence de l'Assemblée Générale des associés conformément aux dispositions de l'article 422-231 du RGAMF et non de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Modification de la commission de retrait et modification corrélative du point 4 « Prix de retrait » de l'article 10 des statuts et du point 6 « Une commission sur retrait de part sociale » de l'article 22 des statuts

Pour rappel, en cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans, il est prévu dans la note d'information et les statuts de la Société qu'une commission de retrait de 5 % HT (soit 6 % TTC) sera prélevée du montant remboursé :

- à hauteur de 2 % HT (soit 2,4 % TTC) par la Société de Gestion ;
- à hauteur de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) par la SCPI.

La Société de Gestion nous a fait part de sa volonté de proposer aux associés de modifier la commission de retrait afin que celle-ci ne soit plus prélevée à hauteur de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) par la SCPI mais soit désormais intégralement prélevée par la Société de Gestion et ainsi soumettre à l'assemblée générale extraordinaire des associés le 26 juin prochain cette décision ainsi que la modification corrélative du point 4 « Prix de retrait » de l'article 10 des statuts et du point 6 « Une commission sur retrait de part sociale » de l'article 22 des statuts.

En conséquence :

- en cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans, la Société de Gestion prélèvera une commission de retrait de 5% HT (soit 6% TTC) du montant remboursé ;
- aucune commission de retrait ne sera prélevée par la SCPI.

Il est rappelé, que par exception, aucune commission de retrait ne sera prélevée en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de six (6) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- invalidité,
- décès de l'époux ou du partenaire de Pacs,
- expiration des droits aux allocations chômage,
- situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers,
- cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire.

Cette commission pourrait être reversée aux assureurs en cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans, en représentation d'unités de compte de contrat d'assurance vie.

La Société de Gestion procédera également aux modifications requises dans la Note d'Information.

Ces propositions de modifications n'ont pas appelé de remarques de notre part.

Augmentation du capital social maximum statutaire et modification corrélative de l'article 7 des statuts

La Société de Gestion nous a fait part de sa volonté de proposer aux associés de porter le capital social maximum statutaire de quarante millions (40 000 000) à cent vingt-cinq millions (125.000.000) d'euros et de modifier corrélativement l'article 7 « Capital social » de la Société.

La Société de Gestion procédera également aux modifications requises dans la Note d'Information.

Autres modifications statutaires

La Société de Gestion nous a présenté les autres modifications statutaires qu'elle entendait soumettre à votre approbation, à savoir principalement :

- Sur la mise en conformité de certaines dispositions au regard des évolutions réglementaires (attributions de la société de gestion, compétence de l'assemblée générale, règles de quorum aux assemblées générales et extraordinaires, nouvelles modalités de participation et de vote aux assemblées générales, composition du Conseil de Surveillance...),
- Sur les précisions apportées sur les distributions relatives aux parts sociales faisant l'objet d'un démembrement de propriété.

La Société de Gestion procédera également aux modifications requises dans la Note d'Information.

Ces propositions de modifications n'ont pas appelé de remarques de notre part.

Conclusion

Lors de notre réunion, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires qui sont soumises à votre approbation.

4.

Rapports du *Commissaire aux comptes*

Rapport du Commissaire aux Comptes *sur les comptes annuels*

SCPI Mistral Sélection

(Exercice de 8 mois clos le 31 décembre 2024))

À l'assemblée générale
MISTRAL SÉLECTION
Tour la Marseillaise, 2 bis, boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc - 13 236 MARSEILLE

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier MISTRAL SÉLECTION relatifs à l'exercice de 8 mois clos le 31 décembre 2024, 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 société 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

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 société civile de placement immobilier 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 société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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 société civile de placement immobilier.

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 surl'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 société civile immobilière 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER

Rapport spécial du commissaire aux comptes *sur les conventions réglementées*

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice de 8 mois clos le 31 décembre 2024)

À l'assemblée générale
MISTRAL SÉLECTION
Tour la Marseillaise, 2 bis, boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc - 13 236 MARSEILLE

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, 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 L.214-206 du code monétaire et financier, 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 L.214-206 du code monétaire et financier 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés d'une convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.
Un mandat cadre d'administration de biens a été conclu en date du 12 juin 2024 entre la SCPI et Swiss Life Asset Managers France.
Les principales caractéristiques de cette convention sont les suivantes :

- Convention conclue entre la SCPI et Swiss Life Asset Managers France, société de gestion et Gérante de la SCPI ;
- Objet : gestion administrative, locative, comptable, technique, fiscale, réglementaire et environnementale d'immeubles appartenant à la SCPI ;
- Durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction, par périodes successives d'une (1) année. Étant précisé que la durée maximum des contrats de conditions particulières de chacun desImmeubles ne devra pas excéder cinq (5) années, éventuels renouvellements expresses ou tacites inclus.

Au 31 décembre 2024, les honoraires s'élevaient à 16 849,77 euros.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion les rémunérations suivantes :

1. Une commission de souscription

La commission de souscription est de 0 % HT, soit 0 % TTC du montant souscrit.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 0 euro.

2. Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 13,75 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la Société. Conformément à la résolution n°9 prise lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes de votre Société, clos au 30 avril 2024, une modification des statuts de la Société a été effectuée afin de corriger une erreur matérielle. Les statuts indiquaient de manière erronée une commission de gestion de 12 % HT, celle-ci s'élevant à 13,75% HT conformément à la Note d'Information de la SCPI.

Les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation, diminué des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion auxdites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 58 094,24 euros.

3. Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 3 % HT :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé,
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul duprix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 378 300,00 euros.

4. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5 % HT du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la Société si les travaux sont réalisés par une filiale.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 0 euro.

5. Une commission sur réalisation des parts sociales

- En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT, quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.
- En cas de suspension de la variabilité du capital, pour toute cession de parts résultant d'antétransaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5% HT du montant revenant au cédant et à la chargée l'acquéreur.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 0 euro.

6. Une commission sur retrait de part sociale

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans la Société de Gestion prélèvera une commission de 2 % HT (soit 2,4 % TTC) du montant remboursé sans préjudice de la commission de retrait également prélevée au bénéfice de la SCPI à hauteur de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) par la SCPI.

Par exception, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de six (6) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- invalidité,
- décès de l'époux ou du partenaire de Pacs,
- expiration des droits aux allocations chômage,
- situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers,
- cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 0 euro.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER

5.

Ordre du jour *de l'Assemblée Générale et projet de résolutions*

Ordre du jour *de l'Assemblée Générale Mixte*

Du 26 juin 2025

À titre ordinaire

- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2024,
- Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Approbation des rapports du Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Fixation de l'indemnisation du Conseil de Surveillance,
- Nomination de membres du Conseil de Surveillance,
- Modifications et précisions aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement

À titre extraordinaire

- Modification de l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » des statuts,
- Modification de la commission de retrait et modification corrélative du point 4 « Prix de retrait » de l'article 10 des statuts et du point 6 « Une commission sur retrait de part sociale » de l'article 22 des statuts,
- Mise en conformité des compétences de l'Assemblée Générale ORDINAIRE et des attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions règlementaires et modification corrélative des articles 19 et 28 des statuts,
- Modification de l'article 14 « Indivisibilité des parts sociales » des statuts,
- Augmentation du capital social maximum statutaire et modification corrélative de l'article 7 des statuts,
- Mise en conformité des statuts de la Société avec le nouvel article L. 214 - 99 du Code monétaire et financier et modification corrélative de l'article 24 « Conseil de Surveillance » des statuts,
- Mise en conformité des statuts de la Société avec les nouvelles règles de quorum aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires prévues aux articles L. 214 – 103 et suivants du Code monétaire et financier et modification corrélative des articles 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » et 29 « Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE » des statuts,
- Mise en conformité des statuts de la Société avec les nouvelles modalités de participation et de vote aux assemblées générales prévues au nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative de l'article 27 « Assemblées Générales » des statuts,
- Formalités.

Texte des résolutions *de l'Assemblée Générale Mixte*

Du 26 juin 2025

À titre ordinaire

1re résolution

- *Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2024*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports au titre du dernier exercice écoulé :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 547 193,95 euros et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

2e résolution

- *Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier au titre du dernier exercice écoulé, approuve les termes dudit rapport.

3e résolution

- *Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice*

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, **arrête** le capital effectif de la Société au 31 décembre 2024 à la somme de 15 148 050 € et **prend acte** qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 13 888 950 €.

4e résolution

- *Quitus à la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, **donne** quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

5e résolution

• *Approbation des rapports du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance, **approuve** ces rapports et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au Conseil de Surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

6e résolution

• *Affectation du résultat*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que :

Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2024 de :	***547 193,95 €***
le report à nouveau de l'exercice clos le 31/12/2024 de :	***400,03 €***
constitue un bénéfice distribuable de :	547 593,98 €
décide de l'affecter :	
à la distribution aux associés à hauteur de :	285 754,84 €
- soit :	15,47 €
par part de la SCPI en pleine jouissance dont le montant des acomptes déjà versés aux associés pour un montant de :	285 754,84 €
au compte de *« report à nouveau »* à hauteur de :	261 839,14 €
Portant ainsi le compte *« report à nouveau »* à :	261 839,14 €

7e résolution

• *Approbation des valeurs de la SCPI*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier,

approuve en tant que de besoin, les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2024 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

Valeur nette comptable	17 201 827,95 €,
- soit par part	170,34 €
Valeur de réalisation	17 462 827,95 €,
- soit par part	172,92 €
Valeur de reconstitution	18 700 499,14 €,
- soit par part	185,18 €

8e résolution

Fixation de l'indemnisation du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide qu'en indemnisation annuelle de leurs fonctions, chaque membre du Conseil de Surveillance percevra une somme forfaitaire maximum de 350 euros par réunion à titre de jetons de présence pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, dans la limite globale maximum annuelle de 10 000 euros pour le Conseil de Surveillance ;

décide que le Conseil de Surveillance pourra décider d'attribuer des jetons de présence supplémentaires au bureau de Conseil de Surveillance (Président, Vice Président, Secrétaire, le cas échéant) dans la limite globale maximum annuelle de 10 000 euros indiquée ci-dessus ;

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

9e résolution

- *Nomination de membres du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

rappelle que l'article 24 des statuts de la Société prévoit que :

- le conseil de surveillance est composé à l'origine de sept membres au moins et neuf au plus, pris parmi les associés fondateurs et nommés par l'assemblée générale ordinaire ;
- par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois exercices lors de l'assemblée générale constitutive, deux autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le premier exercice social complet de la SCPI ;
- à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers ;

décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de surveillance, pour une période d'un an et dans la limite des 2 postes à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Nom du Candidat / Dénomination sociale	*Pour*	*Contre*	*Abstention*	*Élu/Non élu*
GENDARME Sandrine				

Il est par ailleurs rappelé la poursuite des mandats des membres actuels, à savoir :

- ESG TENDANCES PIERRE SC, *Président, représentée par M. Julien GUILLEMET*
- *Monsieur Franco TELLARINI*
- FELINE SCI, *représentée par Monsieur Jean-Luc BRONSART*
- *Monsieur Hervé HIARD*
- SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CJA, *représentée par Monsieur Christian BOUTHIE*
- OSOLEIL SCI, *représentée par Monsieur Aurélien ROL*
- *Monsieur Titouan BRONSART*

10e résolution

- *Modifications et précisions aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, 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.
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide de modifier les limites et critères d'utilisation du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI sur les points suivants :

- Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées par des demandes de souscription, la création et la dotation d'un fonds de remboursement de parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts peut être autorisée par l'assemblée générale des associés de la SCPI qui en fixe les limites et critères d'utilisation et qui délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles conformément aux dispositions de l'article 422-231 du RGAMF.
- L'Assemblée Générale pourra donner pouvoir à la Société de Gestion aux fins de procéder à la dotation du fonds de remboursement.

- La Société de Gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale des associés et des capacités de la SCPI, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction notamment des arbitrages effectués sur le patrimoine.
- Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement est fixé par l'Assemblée Générale à hauteur d'un pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R.214-157 3° b) du Code monétaire et financier.
- La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement fait l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'AMF conformément aux dispositions de l'article 422-233 du RGAMF.
- Les Associés de la SCPI ayant une demande de retrait en attente depuis plus de six mois sur le registre de retrait recevront de la Société de Gestion un courrier recommandé avec avis de réception dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement, leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement.
- En fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de plafonner, pour chaque Associé, le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.
- L'Associé disposera alors d'un délai de quinze jours à compter de la réception de ce courrier recommandé pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement.
- En cas de réponse positive dans ce délai de quinze jours, l'Associé sera remboursé. Les demandes seront exécutées sur le fonds de remboursement dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits et dans la limite des capacités de remboursement du fonds.
- Lorsque l'ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits.
- Un même associé ne se verra proposer ou ne pourra bénéficier du fonds de remboursement qu'une fois par période de douze mois.
- En cas de refus de l'associé notifié à la Société de Gestion ou en l'absence de réponse de l'associé au courrier adressé par la Société de Gestion dans un délai de quinze jours à compter de la réception du courrier recommandé :

  - l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente de souscription correspondante ;

  - l'associé ne pourra plus bénéficier du fonds de remboursement pendant douze mois.

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement définis ci-dessus.

À titre extraordinaire

11e résolution

- ***Modification de l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » des statuts.***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

décide de modifier l'article 10 « *Retrait des Associés* » 3. « *Modalités de retrait sur le fonds de remboursement* » des statuts de la Société désormais rédigé comme suit :

« Article 10 – Retrait des Associés

(...)

3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées par des demandes de souscription, l'Assemblée Générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts et déléguer à la Société de Gestion la reprise

des sommes disponibles conformément aux dispositions de l'article 422-231 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF). Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Dans les cas où les souscriptions ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique avec accusé de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin d'information. Cette valeur ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions sont fixées conformément à la réglementation et sont précisées dans la note d'information de la Société. »

12e résolution

- ***Modification de la commission de retrait et modification corrélative du point 4 « Prix de retrait » de l'article 10 des statuts et du point 6 « Une commission sur retrait de part sociale » de l'article 22 des statuts***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

décide :

- de modifier la commission de retrait afin que celle-ci ne soit plus prélevée à hauteur de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) par la SCPI mais soit désormais intégralement prélevée par la Société de Gestion (i.e. 5 % HT soit 6 % TTC) ;
- de modifier corrélativement le point 4 « *Prix de retrait* » de l'article 10 des statuts et le point 6 « *Une commission sur retrait de part sociale* » de l'article 22 des statuts, désormais rédigés comme suit :

« Article 10 – Retrait des Associés

4. Prix de retrait

(...)

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans, la Société de Gestion prélèvera une commission de retrait de 5 % HT (6 % TTC) du montant remboursé.

Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

Par exception, aucune commission de retrait ne sera prélevée en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de six (6) ans se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- invalidité,

- décès de l'époux ou du partenaire de Pacs,

- expiration des droits aux allocations chômage,

- situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers,

- cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« Article 22 – Rémunération de la Société de Gestion

(...)

6. Une commission sur retrait de part sociale

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans la Société de Gestion prélèvera une commission de 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant remboursé.

Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

Par exception, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de six (6) ans dans les situations visées à l'article 10 paragraphe 4 des statuts. »

prend acte que la Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

13e résolution

- *Mise en conformité des compétences de l'Assemblée Générale ORDINAIRE et des attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires et modification corrélative des articles 19 et 28 des statuts.*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

décide :

- de mettre en conformité les compétences de l'Assemblée Générale ORDINAIRE et les attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires ;
- de modifier corrélativement l'article 19 des statuts de la Société désormais rédigé comme suit :

*« **Article 19** – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion*

(...)

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- (...)

- arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société,

- (...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- de modifier corrélativement l'article 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » des statuts de la Société afin de supprimer l'alinéa 5 : « *Elle approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution* ».

prend acte que la Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

14e résolution

- *Modification de l'article 14 « Indivisibilité des parts sociales » des statuts*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

décide de modifier l'article 14 des statuts de la Société (ajout d'un quatrième alinéa), désormais rédigé comme suit :

*« **Article 14** – Indivisibilité des parts sociales*

(...)

La Société sera valablement libérée du paiement des distributions, qu'elle qu'en soit la nature (résultat, plus-values, réserves, etc.) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

15e résolution

- *Augmentation du capital social maximum statutaire et modification corrélative de l'article 7 des statuts*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

décide :

- de porter le capital social maximum statutaire de quarante millions (40 000 000) d'euros à cent vingt-cinq millions (125 000 000) d'euros ;

• de modifier corrélativement l'article 7 « Capital social » de la Société désormais rédigé comme suit :

« Article 7 – Capital social

(...)

• ***Capital social maximum***

Le capital social maximum est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

À la suite de l'assemblée générale mixte du 26 juin 2025, le capital social maximum a été fixé cent vingt-cinq millions (125.000.000) d'euros. »

prend acte que la Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

16e résolution

• ***Mise en conformité des statuts de la Société avec le nouvel article L. 214 - 99 du Code monétaire et financier et modification corrélative de l'article 24 « Conseil de Surveillance » des statuts***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

prend acte que l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié le nombre de membres dans les conseils de surveillance des SCPI prévu à l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance des SCPI devant être désormais composé au minimum de 3 associés (contre 7 auparavant) et au maximum de 12 associés (sans maximum auparavant),

décide en conséquence de modifier l'article 24 « Conseil de Surveillance » des statuts de la Société désormais rédigé comme suit :

« Article 24 – Conseil de Surveillance

• ***Nomination***

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce Conseil est composé à l'origine de sept (7) membres au moins et neuf (9) au plus, pris parmi les associés Fondateurs et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée générale constitutive, deux (2) autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le premier exercice social complet de la SCPI.

À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des Marchés.

À la suite de son renouvellement, le Conseil de Surveillance sera composé d'associés de la SCPI dans le respect du nombre minimum et maximum de membres prévu par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, qui sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

À l'exception des associés fondateurs de la SCPI, les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum CENT DIX (110) parts en nue propriété ou en pleine propriété et s'engagent à conserver ce minimum de parts durant toute la durée du mandat. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, ou à ne plus détenir 110 parts (hors associés Fondateurs), il sera réputé démissionnaire d'office.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) années maximum et sont toujours rééligibles.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société de Gestion proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur au nombre minimum d'associés prévu par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

prend acte que la Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

17e résolution

- *Mise en conformité des statuts de la Société avec les nouvelles règles de quorum aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires prévues aux articles L. 214 – 103 et suivants du Code monétaire et financier et modification corrélative des articles 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » et 29 « Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE » des statuts*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

prend acte que l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a supprimé le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires prévu aux articles L.214 – 103 et suivants du Code monétaire et financier,

décide en conséquence de modifier les articles 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » et 29 « Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE » des statuts de la Société désormais rédigés comme suit :

*« **Article 28** – **Assemblée Générale ORDINAIRE***

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit respecter, les conditions de quorum prévues à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier. Si cette condition de quorum le cas échéant n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

*« **Article 29** – **Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE***

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit respecter, le cas échéant, les conditions de quorum prévues à l'article L 214-103 du Code monétaire et financier et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum, le cas échéant, n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

prend acte que la Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

18e résolution

- *Mise en conformité des statuts de la Société avec les nouvelles modalités de participation et de vote aux assemblées générales prévues au nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative de l'article 27 « Assemblées Générales » des statuts*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

prend acte que l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a inséré un nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, permettant aux SCPI de prévoir dans leurs statuts la possibilité :

- d'autoriser les associés à participer et à voter aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication ; et
- de tenir les assemblées générales exclusivement par un moyen de télécommunication ;

décide en conséquence de modifier l'article 27 « Assemblée Générale » des statuts de la Société désormais rédigés comme suit :

« Article 27 – Assemblée Générale

(...)

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

• ***Participation aux assemblées générales***

La Société de Gestion pourra autoriser les associés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions prévues aux articles L.214-103 et suivants du Code monétaire et financier.

(...)

Pour le calcul du quorum le cas échéant, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la date indiquée dans ledit formulaire, qui ne peut être antérieure à trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés par écrit, pour le calcul du quorum le cas échéant et le sens des votes.

(...)

Lorsqu'une assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis le cas échéant, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première assemblée.

(...)

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier.

• ***Assemblées générales tenues exclusivement par moyens de télécommunication***

Les assemblées générales pourront se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions prévues aux articles L.214-103 et suivants du Code monétaire et financier. »

prend acte que la Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

19e résolution

• ***Formalités***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, **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.

Annexe - Mistral Sélection

Nomination de Membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président

ESG TENDANCES PIERRE SC
Représentée par M. Julien GUILLEMET dûment habilité en vertu d'un pouvoir.

Membres

Monsieur Franco TELLARINI

Feline SCI
Représentée par Monsieur Jean-Luc BRONSART, gérant

Monsieur Hervé HIARD

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CJAI
Représentée par Monsieur Christian BOUTHIE, gérant

O'Soleil SCI
Représentée par Monsieur Aurélien ROL, gérant

Monsieur Titouan BRONSART

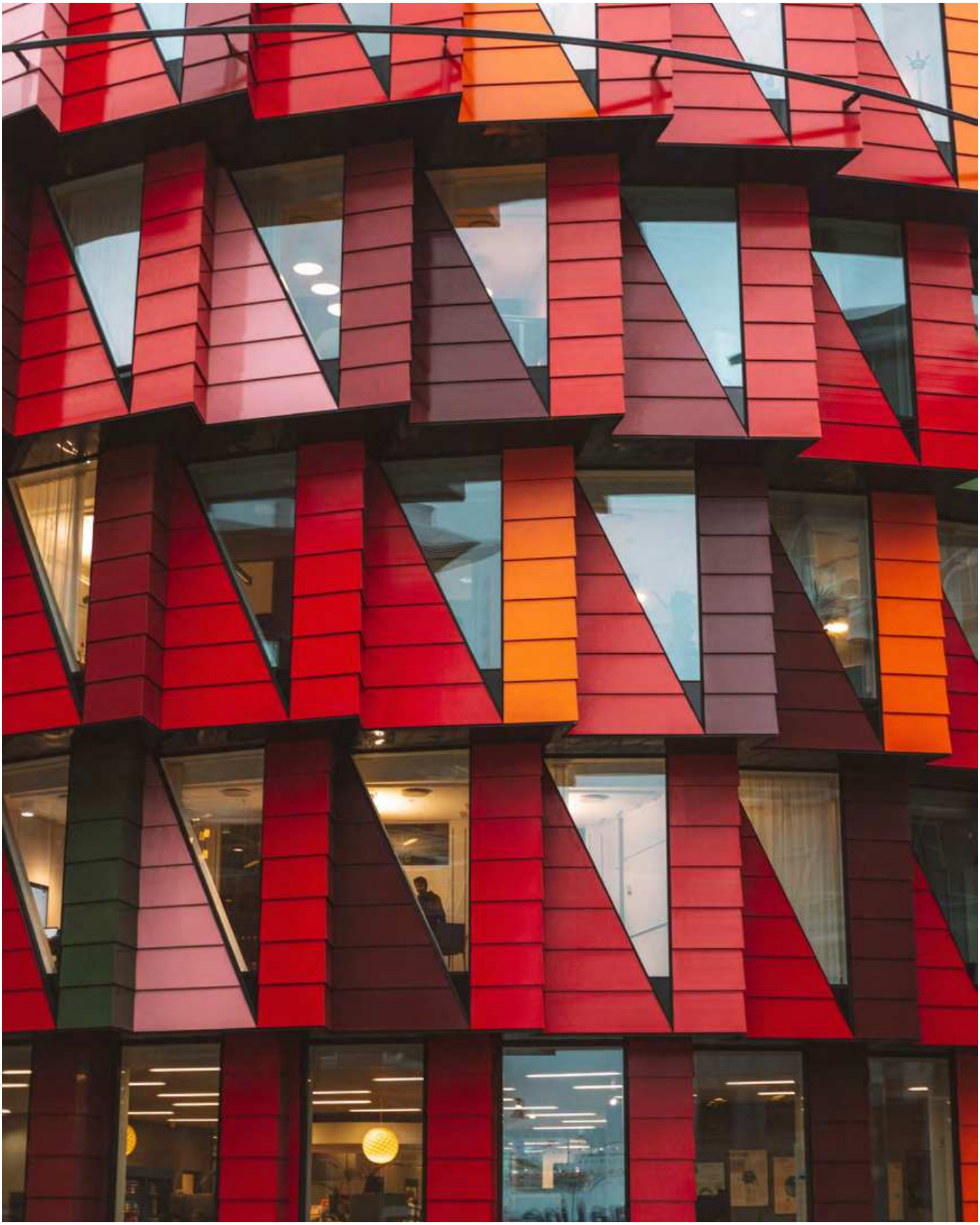
Conformément à l'article 24 des statuts, les premiers membres du Conseil de Surveillance ont été nommés par l'Assemblée Générale Constitutive du 13 décembre 2023 et leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social, soit l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois exercices lors de l'assemblée générale constitutive, conformément deux autres membres pourront être désignés conformément à l'article 24 des statuts au cours de l'assemblée générale statuant sur l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Deux postes sont donc à pouvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre d'arrivée) :

Nom Prénoms(s) / Dénomination sociale	***Age***	***Références professionnelles et activités au cours des cinq (5) dernières années***	***Nombre de parts détenues dans Mistral Sélection*** *(minimum 110 parts détenues en nue-propriété ou pleine propriété)*	***Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Swiss Life Asset Managers France***
GENDARME Sandrine	56	Contrôle de Gestion chez Siemens Automotive / Continental Automotive France / Vitesco Technologies France	222	0



La SCPI Mistral Sélection
FranceSCPI.com

Glossaire

- **Capitalisation :** elle est calculée en multipliant le nombre de parts par le dernier prix de souscription. La capitalisation d'une SCPI représente la taille de la SCPI ou sa valeur de marché.

- **Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (DVM) :** montant des dividendes versés pendant l'année divisé par le prix moyen d'acquisition d'une part. Ce taux mesure le rendement financier annuel du placement.

- **Taux d'Occupation Financier (TOF) :** rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui pourraient être facturés si les immeubles étaient entièrement loués. (Norme ASPIM).

- **Valeur de réalisation :** valeur du patrimoine estimée par l'expert indépendant, à laquelle sont ajoutées notamment la trésorerie et les créances. Les dettes sont déduites.

- **Valeur de reconstitution :** l'ensemble des coûts nécessaires pour reconstituer le patrimoine de la SCPI. Elle prend donc en compte la valeur vénale, les droits de mutation à verser pour chaque bien et la commission de souscription.

- **Prix d'achat Acte-En-Mains (AEM) :** prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

- **Provision pour Gros Entretiens (PGE) :** La PGE vise les travaux réalisés sur les immeubles pour les maintenir en état. Il en est ainsi pour les gros entretiens dont l'importance exceptionnelle justifie l'étalement de la prévision de la charge dans le temps.

La SCPI Mistral Sélection
FranceSCPI.com

Réalisation graphique : Atelier ART'6 - © Photos : iStock ; Tous droits réservés - 06/2025

Adresse de correspondance :
Swiss Life Asset Managers France
153, rue Saint-Honoré
75001 Paris

Société Anonyme à Directoire
et Conseil de Surveillance
Capital de 671 167 €
Agrément AMF
n° GP - 07000055
499 320 059 RCS Marseille
APE 6630Z