



SwissLife
Asset Managers



SCPI
Mistral Sélection

Rapport
annuel
2024

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| ÉDITO | 5 |
| <i>Le mot du Président.</i> | 5 |
| <i>Commentaire du Gérant.</i> | 5 |
| CHIFFRES CLÉS | 6 |
| LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 7 |
| ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE AU 30.04.2024 | 7 |
| <i>Conseil de Surveillance "Mistral Sélection"</i> | 7 |
| <i>Membres du conseil.</i> | 7 |
| RAPPORTS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 9 |
| <i>Point marché</i> | 9 |
| <i>Environnement Macroéconomique.</i> | 9 |
| <i>Évolution du patrimoine immobilier</i> | 21 |
| <i>Évolution du capital</i> | 21 |
| <i>Rapport de la Société de Gestion - Résolutions extraordinaires</i> | 26 |
| <i>Rapport financier Comptes annuels de l'exercice 2023</i> | 28 |
| <i>Rapport de la Société de Gestion sur la gouvernance, les dispositifs de contrôle et de suivi des risques.</i> | 36 |
| <i>Rapport SFDR</i> | 40 |
| RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 55 |
| RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES | 59 |
| <i>Rapport du Commissaire aux Comptes</i> | 59 |
| <i>Rapport spécial du Commissaire aux Comptes.</i> | 62 |
| PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE | 65 |
| GLOSSAIRE | 70 |

Mistral Sélection en bref..

Édito



Le mot du Président

Frédéric BÔL
Président du Directoire
au 30 avril 2024, et jusqu'au 1^{er} juin 2024
Swiss Life Asset Managers France

Cette année marque le lancement de notre nouvelle SCPI Mistral Sélection. À travers cette création, Swiss Life Asset Managers France diversifie sa gamme immobilière grand public avec une offre accessible et différenciante. Mistral Sélection se différencie par sa structure de frais ainsi que par une stratégie d'investissement agile qui vise à saisir les meilleures

opportunités du marché immobilier professionnel en France et en Europe. Le cœur de la stratégie de Mistral Sélection sera d'identifier les territoires en mutation au regard des nouveaux modes de travail et de consommation. Notre objectif sera d'investir sur des typologies d'actifs immobiliers et dans des localisations qui seront, demain, au centre de ces changements.



Commentaire du Gérant

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

Les marchés immobiliers ont été particulièrement chahutés en 2023 et pour cause la hausse des taux d'intérêt ayant entraîné une baisse mécanique des valorisations et un ralentissement du volume des transactions.

Au regard des baisses de valorisations immobilières enregistrées sur le marché en 2023, se traduisant par une baisse du prix de la part pour une grande majorité des SCPI de la place, la SCPI Mistral Sélection a été lancée avec un calendrier opportuniste, afin de tirer profit de l'ajustement récent des prix à la baisse en se positionnant à l'investissement dans un contexte post-crise.

Ainsi, l'année 2024 devrait offrir de belles perspectives avec un marché immobilier qui montre d'ores et déjà des premiers signes

de stabilisation des prix sur le premier trimestre et un retour des investisseurs sur le marché des transactions immobilières.

La première acquisition de Mistral Sélection a été actée post-clôture, et concerne un ensemble commercial situé à Valenciennes bénéficiant d'une localisation et d'une accessibilité stratégique pour la région, desservant efficacement une vaste zone de chalandise comprenant également Douai, Cambrai et Le Quesnoy, pour un total de 909 000 habitants. Ce retail park jouit par ailleurs d'un taux d'occupation à 100% et est loué sur le long terme à de grandes enseignes nationales répondant à l'évolution des besoins de consommation de ses clients.

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

Chiffres clés au 30.04.2024



Date d'immatriculation
27 décembre 2023



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



Aucune distribution n'a été
réalisée au cours de l'exercice
écoulé s'agissant du premier
exercice social.



Capitalisation
1 510 740 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Données Financières



Nombre
d'associés
12



Nombre
de parts
8 393



Prix de
souscription
180 €



Valeur
de retrait**
180 €

Ratio d'endettement***

Pas de dette
au 30.04.2024

Données du Patrimoine

Aucun actif en portefeuille
au 30.04.2024

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 30 avril 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 :
Frédéric BÔL

Membres du Directoire :

- Fabrice LOMBARDO
- Bruno GERARDIN
- Denis LEHMAN
- Aurélie FOUILLERON

Conseil de Surveillance

Président :
Stephan MÄCHLER

Vice-président :
Michel de GIOVANNI

Membres du Conseil de Surveillance

- Swiss Life Prévoyance et Santé - Représentant permanent : Hermann INGLIN
- Swiss Life France - Représentant permanent : Rolf AEBERLI
- Swiss Life Assurance et Patrimoine - Représentant permanent : Éric LE BARON
- Isabelle REUX-BROWN
- Sylvie ALBERT-BRATTEL
- Mark FEHLMANN

Mistral Sélection

Société Civile de Placement Immobilier

Organes de gestion et de contrôle au 30 avril 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 2023

Environnement Financier 2023

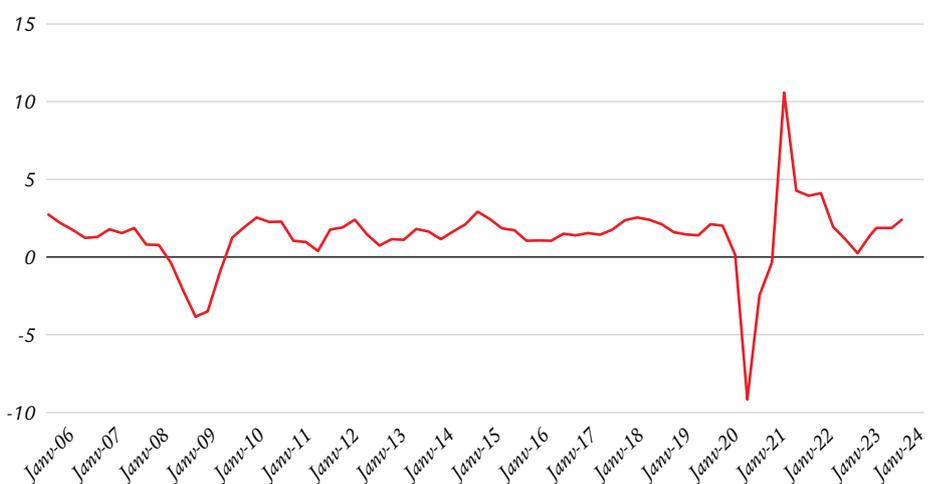
Selon le FMI, en 2023 la croissance économique mondiale est en net ralentissement à 3%, provoquée par le resserrement monétaire et les tensions géopolitiques. Sur le plan financier, l'année a été coupée en deux : jusqu'à fin octobre l'ajustement monétaire s'est opéré à marche cadencée. Puis, le pivotement de la Fed vers l'arrêt de la hausse des taux directeurs et le début des anticipations d'assouplissements monétaires a entraîné un rallye généralisé.

Aux États-Unis, la croissance du PIB ressortirait à 2,4% plus vigoureux qu'anticipé. En 2024, la croissance s'assagirait autour de 1%, selon SLAM, avec un scénario de *soft landing*, atterrissage en douceur, également envisagé par les marchés.

Le taux de chômage est au plus bas historique depuis 50 ans. Le marché du travail reste tendu car le taux d'activité n'a pas retrouvé son niveau d'avant la crise sanitaire. Il reste inférieur de quelques points à sa tendance moyenne sur 10 ans : ce déséquilibre explique la tension sur les salaires dans certains secteurs. Un taux inférieur à 4%, est synonyme de « surchauffe ».

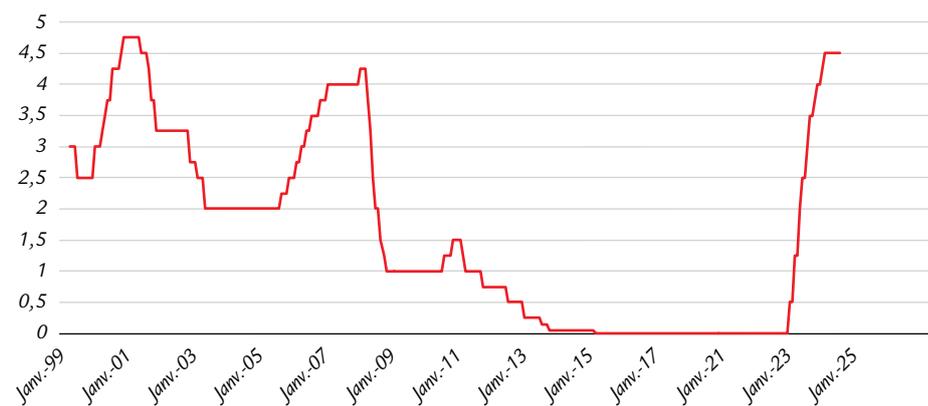
Croissance États-Unis (%)

Source : Bloomberg



Taux de chômage aux États-Unis (%)

Source : Bloomberg



L'inflation américaine a ralenti nettement en décembre à 3,2% comparativement à son niveau tendanciel observé en 2023 : l'indice plus large du *Personal Consumption Expenditure*, scruté par la FED, est tombé à 2,6% en décembre dernier, contre 3,1% en novembre. Les contraintes sur l'offre se sont graduellement atténuées notamment via la composante de l'énergie, à présent force de désinflation.

L'inflation sous-jacente reste élevée à 5,2% en lien avec la croissance des salaires. Selon notre scénario, en 2024 l'inflation ralentirait à 2,8%.

La Fed a orchestré 525 points de base de hausse des Fed Funds de mars 2022 à juillet 2023 portant le taux effectif à 5,3%. Les taux d'intérêt réels sur les emprunts d'État à 10 ans sont en territoire positif.

Conséquence d'une telle hausse, les croissances annuelles des masses monétaires M2 et M3 sont passés en territoire négatif. L'objectif des Banques centrales de 2% d'inflation semble apparemment plus proche aux États-Unis qu'en zone euro, dès lors que l'économie américaine est moins impactée par les prix de l'énergie.

L'attitude de la Fed dans la gestion des taux directeurs sera déterminante, intensifier son pivotement ou revenir dessus considérant que les marchés d'actions sont à leur plus haut historique.

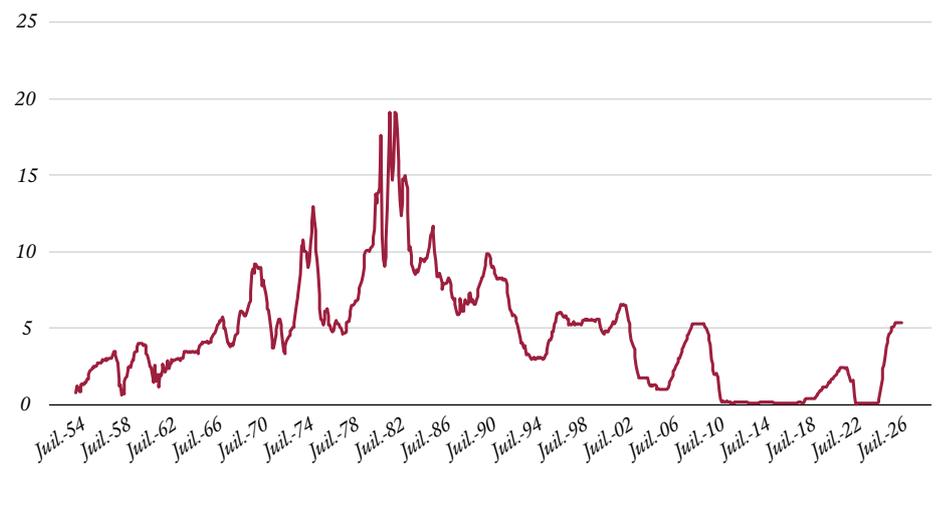
Inflation aux États-Unis (% sur un an)

Source : Bloomberg



Taux des Fed Funds (%)

Source : Bloomberg

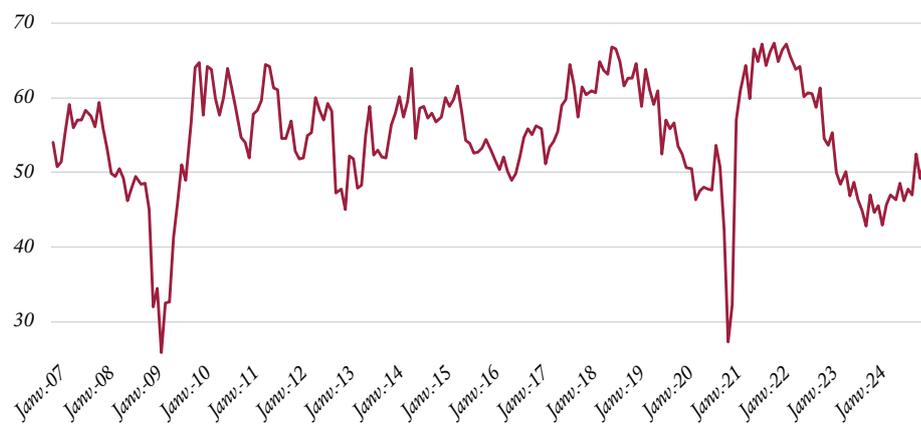


L'indice ISM Manufacturier s'est rapidement dégradé mais à la fin 2023 il semble s'être redressé. Son niveau reste bien en deca de sa moyenne de long terme, corroborant les anticipations d'un atterrissage de la croissance économique américaine dans les 3 à 6 prochains mois, potentiellement une récession technique.

En Zone Euro, la croissance en 2023 aurait été timide à 0,5%, la zone restant toujours pénalisée depuis le choc d'offre déclenché par la guerre en Ukraine avec une hausse des prix de l'énergie qui a grevé la compétitivité des entreprises. L'Allemagne et l'Italie sont les économies les plus pénalisées par la baisse de la demande extérieure, notamment sur les secteurs des biens d'équipement et l'ensemble de leur industrie manufacturière. L'Allemagne est en récession industrielle et son PIB se serait contracté de 0,2% tandis que la France aurait mieux résisté, même si sa croissance de 0,8% reste modeste. Le niveau d'inflation passé a pesé sur la consommation des ménages tandis que

Indice ISM manufacturier États-Unis

Source : Bloomberg. Un indice au-dessus de 50 exprime une expansion de l'activité du secteur.



le resserrement monétaire opéré par la Banque Centrale a pesé sur l'investissement des entreprises.

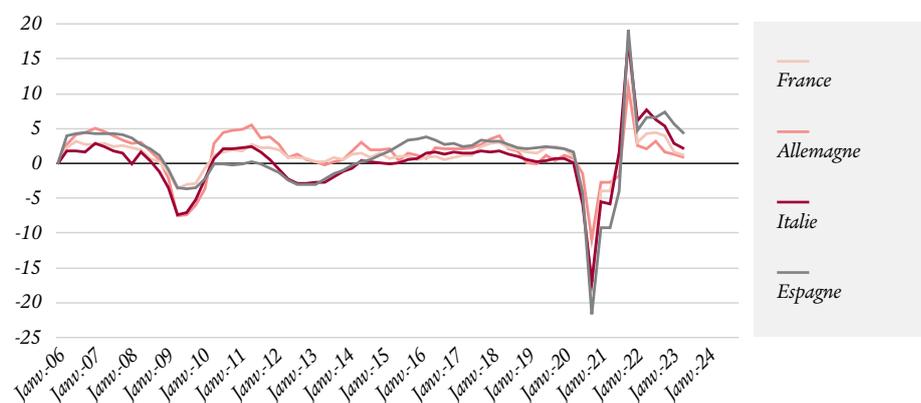
En 2024, aucun rebond de la croissance n'est attendu, celle-ci devrait une nouvelle fois être relativement anémiée autour de 0,3% selon SLAM versus 0,5% pour le consensus, légèrement plus optimiste. La France enregistrait une croissance de 0,7% contre 0,8% en 2023. L'Allemagne

resterait très pénalisé sans croissance véritable, pour SLAM tandis que le consensus espère une hausse de 0,4%. Le différentiel de croissance entre France et l'Allemagne repose sur un impact distinct de l'intensité de la crise énergétique mais aussi de la diversification de leur modèle économique, hors effet Jeux Olympiques. L'Italie enregistrerait une croissance de 0,4% contre +0,9% en Espagne.

Les politiques budgétaires en zone euro seraient plus restrictives avec un arrêt des boucliers tarifaires, n'associant de fait aucun soutien à l'économie. Aux États-Unis en revanche, la politique resterait plus expansionniste. C'est aussi ce différentiel qui explique des disparités dans les potentiels européens et américains.

Croissance du PIB (% sur un an)

Source : Bloomberg



Taux de chômage (%)

Source : Bloomberg



Le profil des dettes publiques reste très différent : celui de l'Allemagne baisse à 64,8% du PIB et contraste avec les niveaux de la France (112% du PIB), de l'Espagne (110% du PIB) et de l'Italie (141% du PIB). Les dynamiques restent baissières en Espagne et Italie depuis 2020. La France même si elle a pour l'heure maintenue sa crédibilité sur les marchés financiers au regard de ses besoins de refinancement, n'a pas engagé une dynamique de baisse. La réforme des retraites s'est inscrite dans cette stratégie de long terme pour diminuer le poids de la dette publique mais le risque crédit n'a pas totalement disparu.

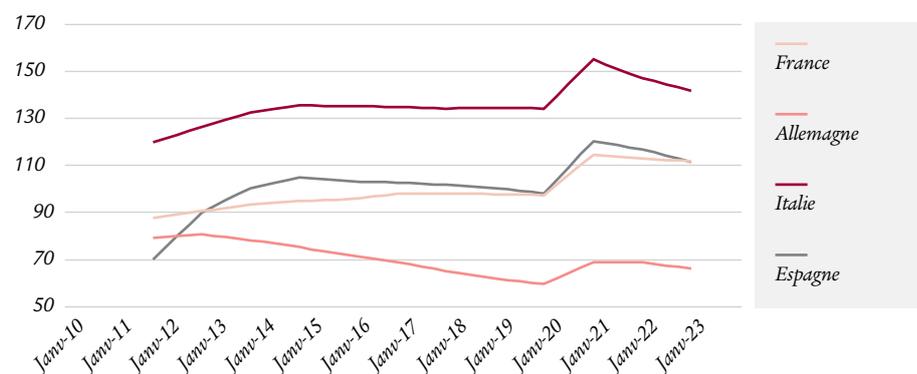
Les indicateurs de confiance des ménages étaient relativement synchrones entre les quatre grandes économies de la zone euro : aux mêmes maux, les mêmes effets. La persistance de l'inflation, même si en ralentissement, a pesé sur le pouvoir d'achat et la confiance des ménages, comme nous l'anticipions voici un an. La capacité d'épargne est en baisse et la hausse des taux d'intérêt est synonyme de désolvabilisation pour de nombreux ménages. Si un redressement des perspectives s'observe, le niveau de l'indice reste bas, témoignage que la situation des ménages reste fragile. Le ralentissement de l'inflation en 2024 permettrait de rétablir la confiance, mais une croissance poussive ne permettra pas un rebond de la consommation privée.

Tout comme aux États-Unis, les indicateurs de confiance dans l'industrie en zone euro se sont graduellement dégradés. Certes, les tensions liées aux prix de l'énergie se sont apaisées, mais les prix restent élevés par rapport à leur moyenne avant crise sanitaire. L'Allemagne est particulièrement vulnérable au ralentissement mondial vu sa structure du commerce extérieur et l'orientation de son industrie manufacturière.

Si la transition climatique doit permettre une accélération de mutations industrielles majeures sur l'ensemble du continent, l'environnement de taux d'intérêt réels élevés n'est pas propice à favoriser l'investissement des entreprises. La reconfiguration géostratégique mondiale nécessite une

Dette publique en % du PIB

Source : Bloomberg



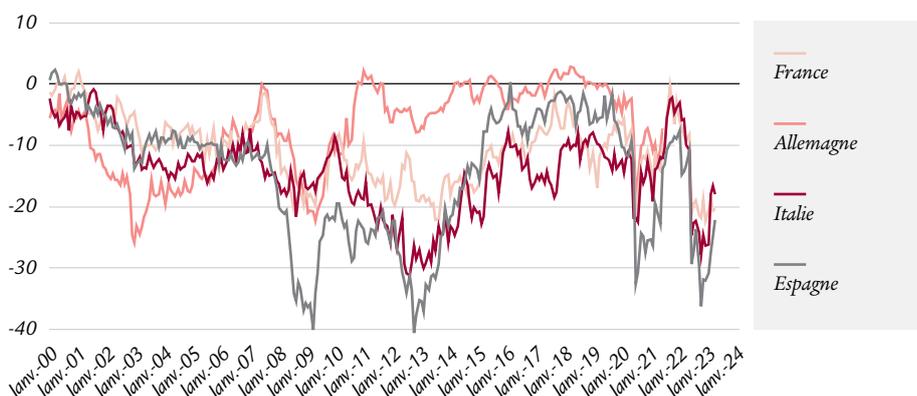
Déficit public en % du PIB

Source : Bloomberg



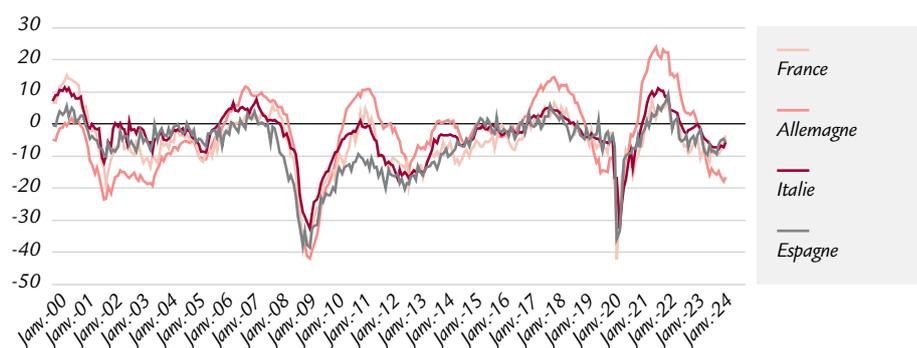
Confiance des consommateurs (% soldes des réponses)

Source : Bloomberg



Source : Bloomberg. Les indices sont comparés par rapport à leur moyenne de long terme.

Confiance dans l'industrie (% soldes des réponses)



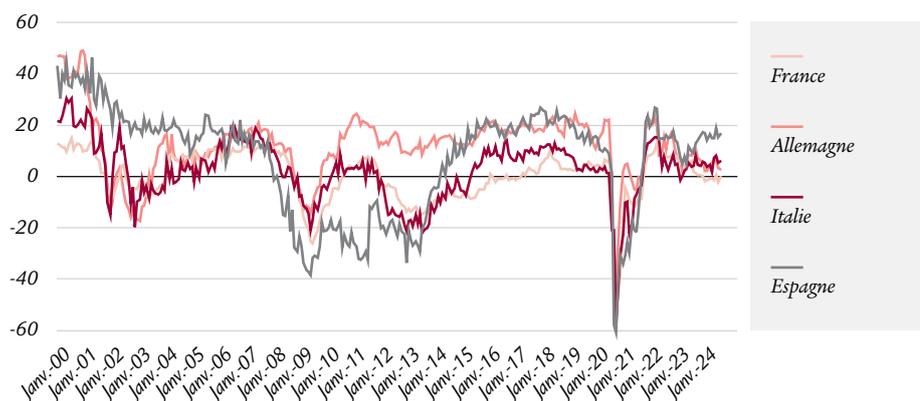
plus grande indépendance industrielle européenne, cela est désormais acté : les plans ciblés de la commission européenne sur les prochaines années devraient être, à terme, des facteurs de soutien sur l'ensemble des territoires.

Les services se sont essoufflés en fin d'année comme en témoigne la dégradation des indicateurs de confiance : le tourisme fortement contributeur à la croissance en France, Espagne et Italie, pourrait désormais pâtir de ce moindre

optimisme des ménages. Néanmoins, la France aura son effet Jeux Olympiques pendant trois mois, même si à ce jour l'ensemble des professionnels, hors secteur de l'hôtellerie, expriment des craintes quant à son organisation.

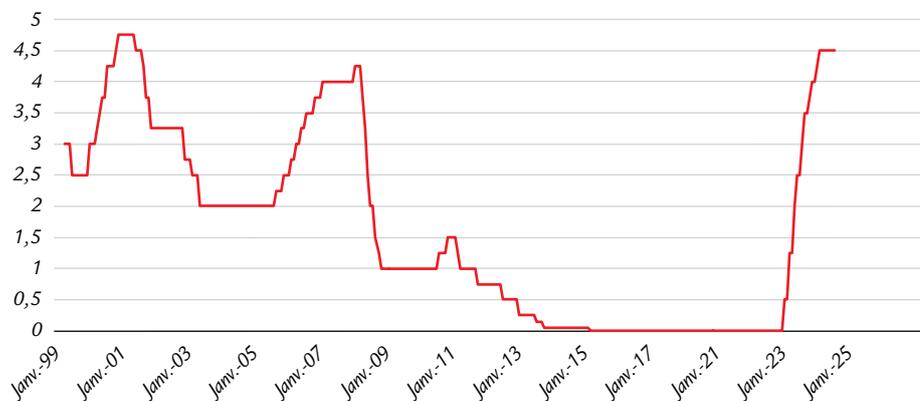
Source : Bloomberg. Les indices sont comparés par rapport à leur moyenne de long terme.

Confiance dans les services (% soldes des réponses)



Taux de refinancement de la BCE en %

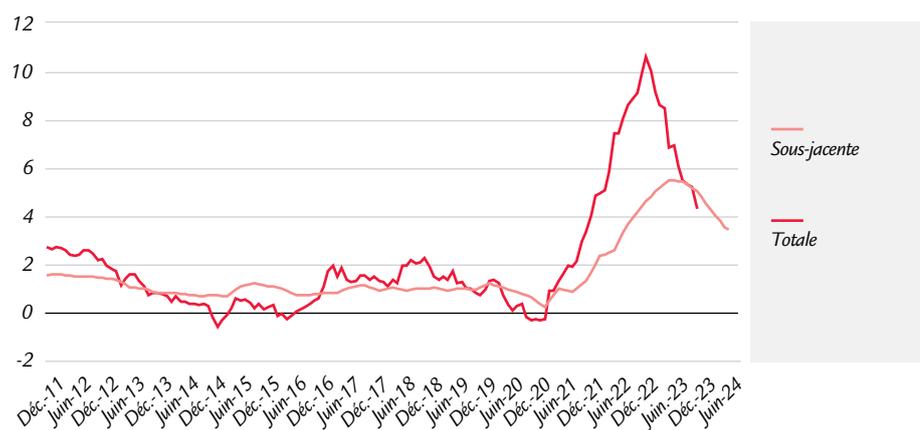
Source : Bloomberg



La BCE a haussé ses taux directeurs de juillet 2022 à septembre 2023 de 450 points de base, portant le taux de dépôt à 4.0%. Ce resserrement monétaire, brutal a connu une pause à l'automne. Le taux de facilité de refinancement passe à 4,50% et celui de la facilité de prêt marginal à 4,75%.

Inflation de la zone euro (%)

Source : Bloomberg



La croissance monétaire M3 de la zone euro est juillet 2023, avec un point bas à -1,2% en septembre dernier. Depuis la vigueur de la contraction s'est relâchée puisqu'au mois de novembre, la bisse sur un an est ressortie à -0,8%. Derrière cette tendance agréée de la zone euro, les contractions de la masse monétaire ont des profils de baisse très disparates, clé pour identifier les impacts sur la croissance et par effet de diffusion sur l'immobilier. C'est en Italie que le retournement de M3 a été le plus violent, résultat du niveau des taux élevés auxquelles font face les entreprises. La baisse en Allemagne s'explique par la panne de l'industrie manufacturière et les incertitudes sur les modifications à opérer, depuis la concurrence chinoise via les véhicules électriques.

En zone euro, l'inflation a ralenti : en 2023, elle est ressortie à 5,5, les prix de l'énergie pesant graduellement moins qu'en 2022. En décembre, l'inflation sur un an progresse à 2,9% en légère hausse par rapport au niveau de novembre. Au mois de décembre, l'inflation sous-jacente est à 4,1% en Allemagne, à 3,7% en France, 3,8% en Italie et 3,3% en Espagne, des niveaux élevés tirés par l'inflation salariale.

Les taux des emprunts d'État ont été très volatils sur l'ensemble de l'année, en lien avec le rythme et anticipations sur l'ajustement monétaire. Depuis l'automne, les taux se sont assagis mais restent élevés comparativement à la décennie passée. À la fin du mois de janvier, les taux Allemands sont à 2,27%, 2,79% en France, 3,2% en Espagne et 3,8% 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 les indicateurs associés sur les marchés financiers.

L'écart entre les emprunts d'État allemands et français est finalement resté entre 40 et 60 bp alors qu'il a eu tendance à s'écarter avec l'Italie, essentiellement pendant la période électorale de septembre 2022.

En France, le programme indicatif de financement pour 2024 est à hauteur de 285 Mds euros d'émissions nettes de dette à moyen et long terme nettes des rachats : 9,7% du PIB, un volume stable comparé à 2023. Ces émissions de dette contribueront à couvrir le besoin de financement de l'État (près de 295,8 Mds d'euros 2023), du fait d'un déficit budgétaire de quasi 144,4 Mds d'euros et de près de 156,4 Mds d'euros d'amortissements de dette à moyen et long terme venant à échéance en 2024. Pour rappel, la dette française est détenue à près de 53% par des non-résidents et sa maturité moyenne est de 8 ans.

En 2024, les élections américaines seront scrutées par le marché, dans un contexte d'instabilité dès lors que 51% de la population mondiale vote.

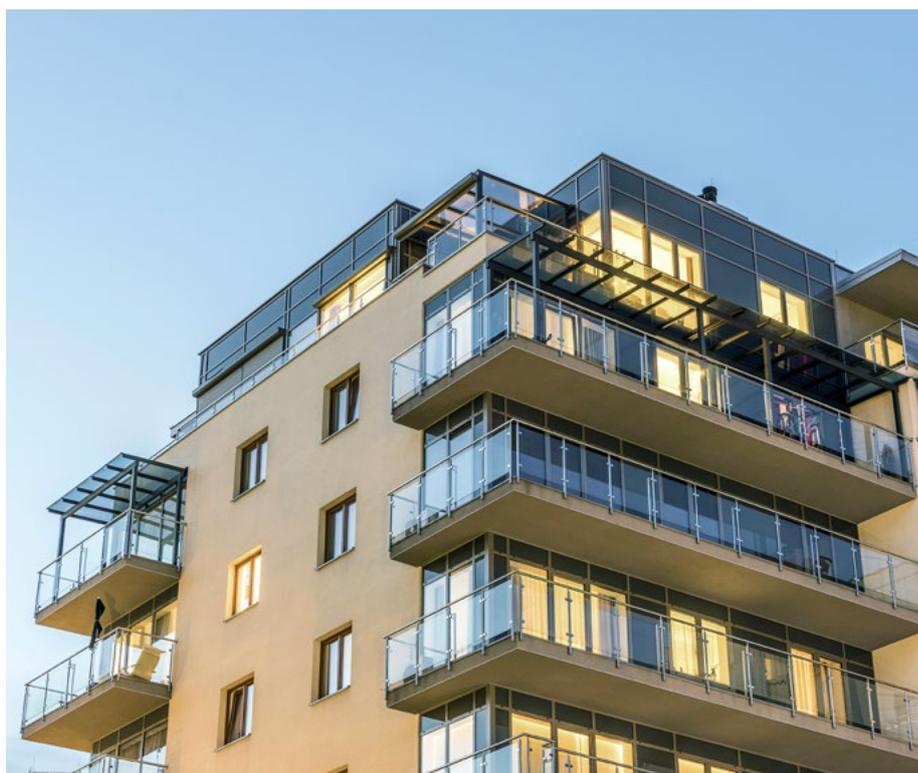
Taux des emprunts d'État 10 ans en %

Source : Bloomberg



Écart France-Allemagne Taux 10 ans (pb)

Source : Bloomberg



Environnement Immobilier 2023

• Immobilier listé

La prime de risque des foncières cotées françaises s'est améliorée comparative-ment à 2022. Les foncières ont bénéficié du « rallye », suite au « pivot » de la Fed. Les foncières ont enregistré des performances à deux chiffres en 2023, les foncières européennes et françaises se positionnant devant leurs pairs américains. Les décotes par secteur se sont nettement résorbées : le secteur industriel est désormais en surcote. Les prix se sont redressés, jusqu'à dépasser le niveau de 2019, pour les segments industriels et de l'hôtellerie.

• Immobilier direct

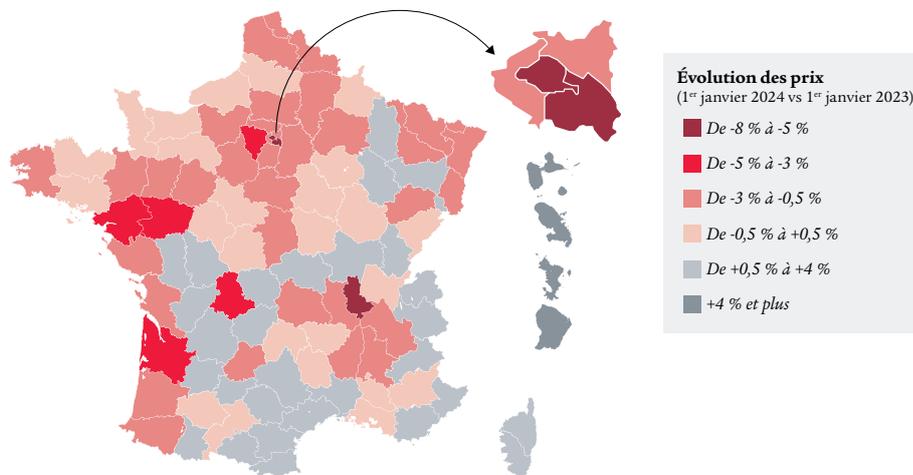
Le **marché résidentiel ancien** est en net repli en 2023 : en volume, 875 000 transactions auraient été réalisées, soit une baisse historique de 22%. Record historique depuis 50 ans en termes de baisse, et retour à 2018 en termes de niveau. Comme anticipé, le choc de taux d'intérêt a eu raison de la demande en érodant la solvabilité des ménages, estimé à 15% du pouvoir d'achat immobilier sur ces deux dernières années.

C'est donc le phénomène cumulatif de hausse de l'inflation, qui a pesé sur les budgets ces dernières années, la hausse des taux et l'accès au crédit, fortement resserré, qui explique les 240 000 ventes de moins qu'en 2022. Cette baisse de la demande entraîne une baisse des prix de 7% en moyenne, selon les différentes sources dont la Chambre des Notaires. Signal du retournement, à Paris, les prix sont désormais inférieurs au seuil des 10 000 €/m², soit 9 966 €/m².

Si le marché reste contrasté sur l'amplitude du virage baissier, en 2023, la baisse de prix est généralisée même si d'amplitude différenciée selon les sous-marchés. Sans surprise, les baisses les plus significatives sont venues corriger les fortes hausses de prix sur des zones/biens atypiques. En Île-de-France, la correction s'exprime différemment selon les sous-marchés : sur un an, la baisse est de 4% en moyenne, tandis qu'à Paris intra-muros, la correction des prix à la baisse est de 8% sur un an. En région parisienne hors Paris, la baisse est inférieure à 4%, de -3% sur

Évolution annuelle des prix par département

Source : Fnaim



deux ans, tandis que sur cinq ans, les prix restent en hausse de 11% contre moins de 2% pour Paris). Sur les 10 premières villes de Province, la baisse est inférieure à 3% sur un an ; le niveau des prix sur cinq ans reste supérieur de 20% (+19% pour les sous-marchés périphériques des marchés de province). Ces chiffres suggèrent donc une analyse sur moyen terme pour juger de la correction en tant que telle, notamment pour anticiper les opportunités potentielles à moyen terme. La combinaison d'une forte demande moins d'offres disponibles, depuis la contraction des mises en chantiers, 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 des ventes suggère la bonne tenue de l'Ouest et du Sud de la France. Dans cette partie de la France, les tendances post-covid perdurent : attrait de la résidence en maisons, zones rurales et périurbaines. Néanmoins, les experts soulignent que les exigences en termes de réglementations (DPE et travaux à réaliser) peuvent peser sur la demande et mécaniquement accélérer la baisse des prix de certains biens et certaines localisations.

Sur le marché du crédit, bon indicateur avancé du marché de l'investissement résidentiel, la production est en nette baisse depuis juin 2022. En ce début d'année, le niveau de crédit converge vers 10 Mds d'euros par mois contre un

niveau de 20 Mds en moyenne depuis 2018. Les taux des crédits hypothécaires sont en hausse en lien avec celle des OAT 10 ans : selon l'Observatoire Crédit Logement, ces taux sont désormais à 4,2% contre 1,1% en février 2022. Cette hausse correspondrait à une perte de pouvoir d'achat (en matière d'acquisition) de 15%, ou de manière équivalente à 54 000 euros de capacités d'achat, estimée à 162 000 euros à fin 2023. En 2024, les taux d'intérêt resteront élevés malgré les anticipations de baisse : les professionnels estiment que si volume des ventes se contractait de 10%, soit un atterrissage à 800 000 transactions, la baisse des prix pourrait s'accélérer pour les localisations dont le niveau au mètre carré est le plus élevé.

Sur le marché du neuf, l'année 2023 marque une rupture pour le secteur : selon les derniers chiffres du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, les mises en chantier, pour l'ensemble de la France Métropolitaine, sont en retrait de 12% par rapport à 2022, et de -10% par rapport à leur moyenne depuis 2014. Au total 295 000 logements, collectifs et individuels ont été démarrés, sous le seuil symbolique des 300 000 mises en chantier.

Hormis les problématiques électorales et la délivrance des permis, la hausse des taux d'intérêt, associée aux hausses passées des prix des matériaux de construction, de l'énergie et des matières premières ont eu raison de l'activité.

Mise en chantier

Source : INSEE



C'est l'ensemble de la filière qui est aujourd'hui impactée par les contraintes de taux d'intérêt.

Du côté des enquêtes de conjoncture auprès des promoteurs-constructeur du mois de janvier 2024, les promoteurs sont plus optimistes sur les conditions de financement à venir, notamment sur le logement neuf (libre, prêts conventionnés, accession sociale, prêts à taux zéro et dans une moindre mesure pour les prêts locatifs aidés). Le stock des logements invendus diminue pour la première fois depuis le second semestre 2022. L'opinion sur les mises en chantier s'améliore tiré par les perspectives sur la demande d'achat, plus que celle liée à la location : au-delà de ces meilleures orientations de court terme, le niveau observé reste inférieur à sa moyenne observée depuis 2014. Le solde d'opinion associé à l'évolution du prix moyen des logements mis en vente se dégrade encore, en s'écartant de sa moyenne. L'opinion sur les prix des terrains s'est détendue tant dans le secteur que pour le secteur aidé, mais pas véritablement de fort rebond quant aux entreprises souhaitant lancer de nouveaux programmes. En effet, les apports des acquéreurs continue de se dégrader et touche un point bas. Sur les perspectives de prix, le solde d'opinion est négatif et retrouve son niveau de 2016.

La 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 27,6 €/m² contre des niveaux provinciaux compris entre 9 €/m² et 16,9 €/m², soit la fourchette entre Saint-Étienne 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 2023 le volume d'investissement serait autour de 2 Mds d'euros, contre 5,4 Mds d'euros en 2022. Le secteur est caractérisé par un marché à deux vitesses : les ventes en blocs dans le neuf ont tiré l'activité avec le résidentiel géré (coliving et résidences étudiantes), tandis que le résidentiel classique est plus à la peine. L'analyse des transactions suggère que 60% porte sur des VEFA, en lien avec la sur-représentation des produits résidentiel géré et intermédiaire. L'Île-de-France concentre toujours l'essentiel

des volumes, 70% en 2023. Le taux de rendement du résidentiel classique est estimé à 3,35% avec des décotes blocs ou découpe : le cycle fait la part belle aux stratégies de type *ValueAdd*, notamment pour repositionner des actifs en termes d'usage (vers du géré), ou sur une trajectoire énergétique plus vertueuse.

Sur le marché des bureaux, 2023 signe la récession du secteur, via un volume commercialisé à 1,9 million de m² en Île-de-France, inférieur aux 2 millions en moyenne depuis 2014. Ce volume de demande placée est en hausse de 17% sur un an, et reste inférieur de 12% par rapport à la moyenne décennale. Sans surprise, l'activité a continué de se concentrer sur les pôles tertiaires les plus emblématiques.

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. Certains sous segments de marché comme le croissant Ouest et les marchés périphériques de la première et seconde couronne continuent de souffrir d'une carence de la demande locative, l'effet du télétravail continuant à vider des tours notamment dans des sous-marchés moins établis et moins bien connectés en termes d'infrastructures de transports publics. Les relocalisations des entreprises, qui portent la demande placée, se font sur Paris, privilégiant la centralité avec une réduction de



l'espace: *in fine*, l'équation économique reste avantageuse pour les locataires puisqu'une réduction de la demande en mètre carré de 20 à 30% permet en moyenne de ne pas substantiellement renchérir le coût lié à la location. Ce phénomène est observé depuis l'année 2021, il est à inscrire 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 petits et moyennes surfaces qui ont fait le plein en 2023 avec plus de 1,3 million de m² commercialisés. Ainsi, la surface moyenne par transaction à Paris augmente de 14% tandis que pour la première fois depuis 10 ans, la taille moyenne des surfaces supérieures à 5 000 m² dépasse le niveau moyen commercialisé en périphérie. Sans surprises, le retournement du cycle industriel explique la contraction notable de la demande placée pour les surfaces supérieures à 5 000 m², en baisse de 22% par rapport à la moyenne de long terme. En regard d'une faible croissance économique pour 2024, la demande placée de bureaux en Île-de-France resterait potentiellement inférieure à 2 millions de m².

Le taux de vacance s'établit à 7,9% à la fin de 2023 (contre 6,8% fin 2020), tiré par la hausse de l'offre immédiate à 4,7 millions de mètres carrés. Cette hausse occulte de fortes disparités, l'essentielle de la hausse de l'offre immédiate étant imputable au marché de La Défense et des couronnes Nord et Est, en raison de livraisons de programmes neufs restructurés ou rénovés qui n'ont pas trouvé preneurs, même pour les bâtiments les mieux certifiés d'un point de vue environnemental.

Les valeurs locatives en Île-de-France sont 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* qui avait crevé la barre symbolique des 1 000 €/m²/an en 2022, progresse à 1 070 €/m². Le loyer moyen *prime* continue de progresser pour atteindre près de 1 000 €/m²/an en hausse de 11% sur un an. À Paris, l'écart de loyer entre les surfaces



rénovées et celles restructurées tend à se réduire compte tenu de la vigueur de la demande. Sauf exception, la majorité des secteurs tertiaires en dehors de Paris enregistrent une stabilisation voire une baisse significative des loyers faciaux et une hausse des franchises. Fin 2023, les mesures d'accompagnement et autres avantages commerciaux sont en hausse substantielle : en moyenne de 26% du loyer facial selon le sous segment de marché et le type de surfaces (à plus de 27% pour les grandes surfaces). Le phénomène de divergences 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 Mds d'euros de transactions en 2023, une baisse de 61% par rapport à sa moyenne sur cinq ans. Le dernier trimestre signe le volume le plus faible depuis ces 20 dernières années. Le bureau ne représente désormais que 53% des engagements. Il est évident que la violente hausse des OAT, celle des coûts de financement et l'anticipation de la décompression des taux de capitalisation ont pesé sur l'activité du marché. Sans surprise, ce sont les marchés périphériques de l'Île-de-France qui sont les plus délaissés, notamment les actifs obsolètes et autres actifs considérés comme des friches.

D'une manière générale, comme c'est le cas lors d'un retournement de cycle, les anticipations des acheteurs et des vendeurs n'étant pas convergentes, le marché s'est grippé. Les difficultés des SCPI, notamment via la demande de rachats, ont mis en évidence les décotes nécessaires pour retrouver de la liquidité, même sur le prime. Les volumes transactés sont désormais plus petits (97% des transactions sont inférieures à 100 millions d'euros) et la valeur métrique moyenne oscille autour de 17 500 €/m² fin 2023 contre 20 300 €/m² fin 2022. En régions, le marché des bureaux s'est montré plus résilient : l'absence de sur-offre et la bonne tenue du marché locatif contribuent à la confiance des investisseurs, notamment domestiques.

Les taux de capitalisation ont décompressé depuis le second semestre 2022 : à Paris, le taux est passé de 2,80% à 4,25% sur le prime selon certains brokers – à 4,00% pour d'autres brokers. Cette absence de consensus sur la valeur du taux *prime* en fin d'année, témoigne encore d'une difficulté au véritable *repricing*. Sur certains marchés périphériques de l'Île-de-France, la hausse des taux a pu atteindre 200 à 250 points de base. En revanche, en régions, les taux de capitalisation prime n'ont pas autant décompressé que sur le marché francilien.

| | Taux cap (%) déc-23 | Évolution depuis juin-22 |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|
| Paris Centre (CBD) | 4,25% | 1,50% |
| Paris Centre Est | 4,25% | 1,50% |
| Paris Rive Gauche | 4,25% | 1,25% |
| Paris La Défense | 4,75% | 1,50% |
| Paris Ouest | 4,75% | 1,50% |
| Paris Boucle Seine | 4,25% | 1,25% |
| Paris Sud Ouest | 5,50% | 2,00% |
| Paris Nord | 6,00% | 2,00% |
| Paris Sud Ouest | 5,50% | 2,00% |
| Paris Est | 7,50% | 2,00% |
| Paris Décentralisé | 4,25% | 1,00% |
| La Défense Périphérie | 6,00% | 1,75% |
| Lyon | 5,50% | 2,00% |
| Marseille | 5,75% | 1,50% |
| Bordeaux | 5,75% | 1,75% |
| Strasbourg | 6,25% | 1,00% |
| Lille | 5,75% | 1,65% |
| Toulouse | 6,00% | 1,00% |
| Nice | 6,25% | 1,25% |
| Nantes | 5,75% | 1,00% |

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



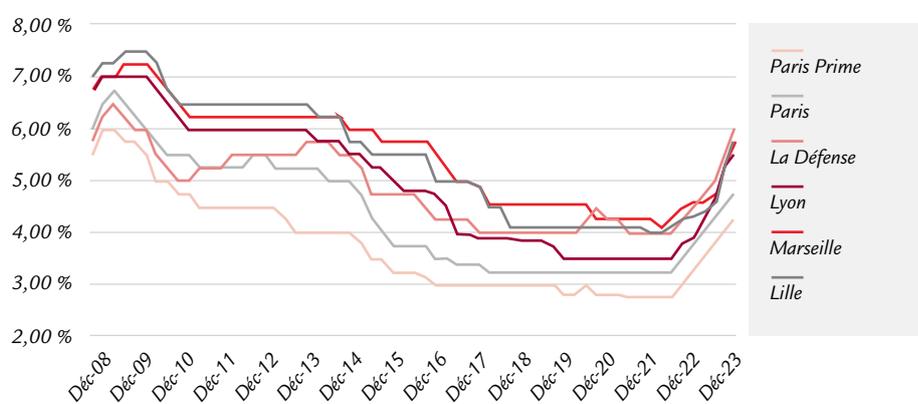
Le resserrement des politiques monétaires des Banques Centrales et du retrait de la liquidité ont été visibles et notables sur l'ensemble des marchés immobiliers. En Europe, les hausses successives des taux directeurs ont mécaniquement entraîné la hausse des taux obligataires, avec une volatilité significative. Les contre-performances sur d'autres classes d'actifs ont également pesé sur les portefeuilles immobiliers, en augmentant le ratio d'exposition immobilière.

Sur toutes les classes d'actifs immobiliers, les décompressions se sont poursuivies dans des amplitudes plus ou moins variables, tel que ce qui a été décrit sur le marché des bureaux. Premier secteur plus impacté par l'accélération de la décompression, celui de la logistique très dépendant du cycle économique. Paradoxalement, le segment des commerces a moins réagi, en raison des décompressions passées et des changements majeurs opérés bien avant la crise sanitaire, que le segment a été moins ébranlé.

Les loyers de commerce se stabilisent ou décrochent un peu plus, notamment dans les axes plus secondaires. Le loyer prime sur les Champs-Élysées est retombé à son niveau de 2013 et il n'enregistre pas de nouvelle baisse en 2023. De la même

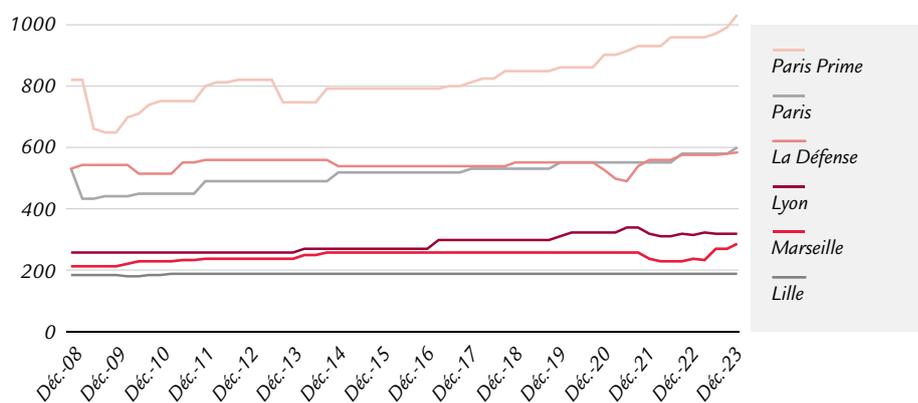
Taux de capitalisation (%)

Source : Cushman&Wakefield



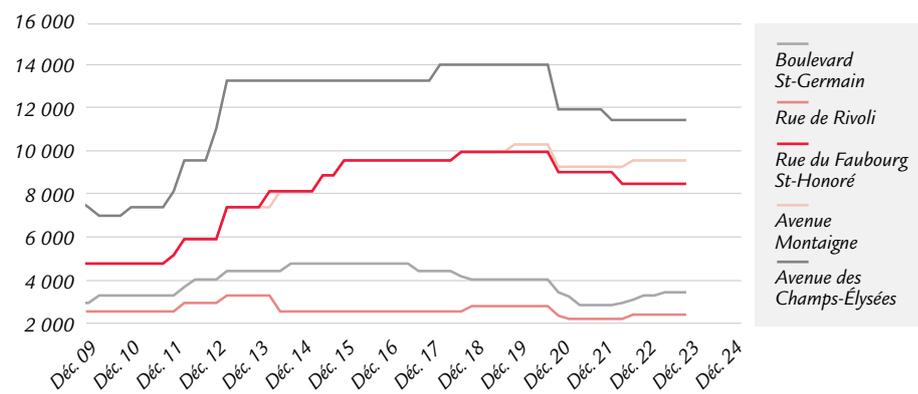
Loyers (%)

Source : Cushman&Wakefield



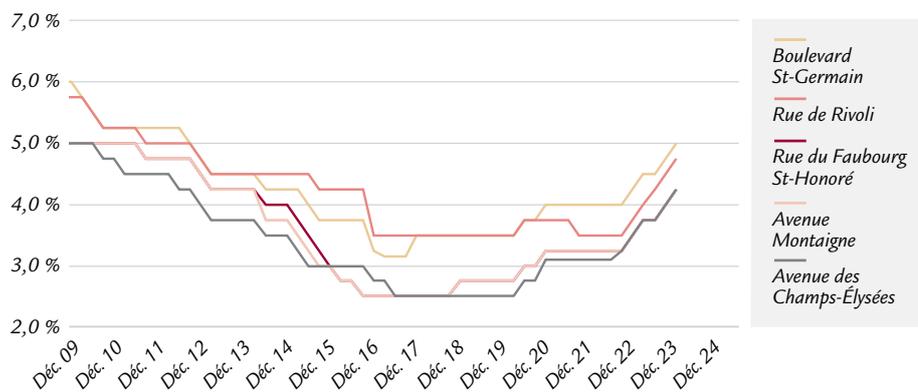
Loyers Prime - Paris (€/m²)

Source : Cushman&Wakefield



Rendements Prime - Paris (%)

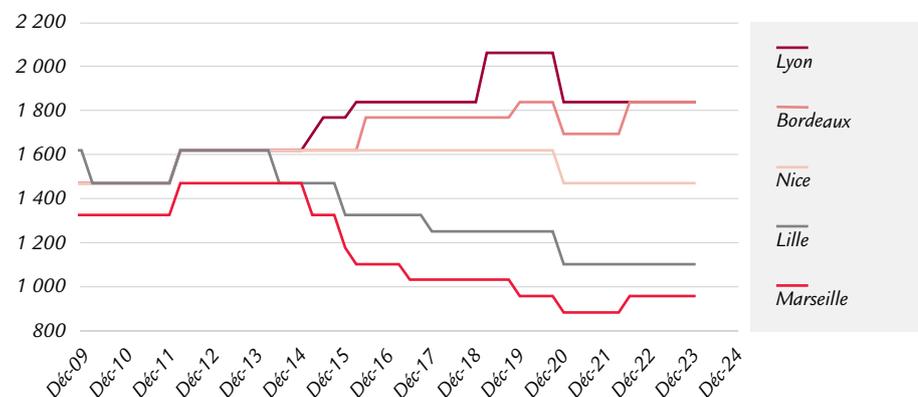
Source : Cushman & Wakefield



Les investisseurs se sont positionnés sur les commerces dans le sillage de la baisse des prix enregistré depuis la crise sanitaire : en 2023, les transactions représentent plus de 25% du total des volumes investis sur le marché français. 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 changements 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).

Loyers Prime - Régions (€/m²)

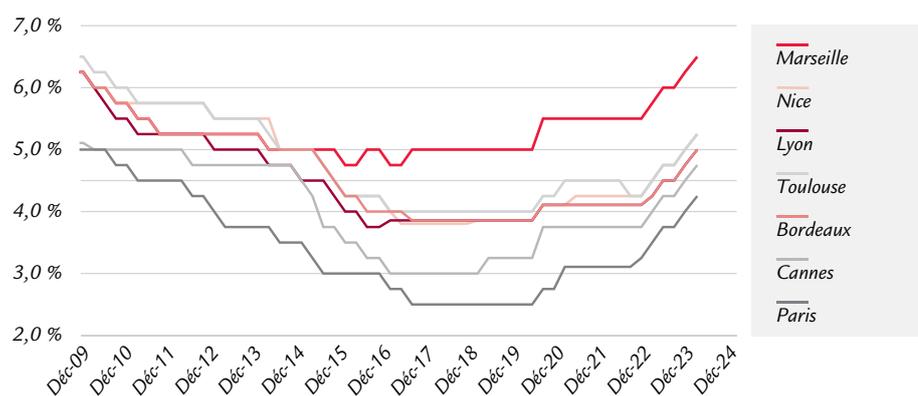
Source : Cushman & Wakefield



Dernière remarque sur la décompression des taux, toutes classes d'actifs, bureaux, commerces, logistiques, résidentiel, hôtellerie et santé : 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 valorisations. 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.

Rendements Prime - France (%)

Source : Cushman & Wakefield



manière, les taux de capitalisation sur ces localisations prime ont continué leur hausse et retrouvent leur niveau de crise de la dette souveraine.

La plupart des villes régionales n'ont pas faiblement enregistré de baisses significatives des loyers, même si les avantages commerciaux sont nécessaires pour compenser la hausse de certaines charges. Même si les loyers ont été capés,

en fonction du chiffre d'affaires, cela n'est parfois pas suffisant pour compenser la hausse des charges, des coûts et la baisse du chiffre d'affaires lié à la baisse du pouvoir d'achat des ménages encore érodé par l'inflation en 2023. En revanche, les taux de capitalisation ont suivi le mouvement observé sur le *prime* parisien : décompression graduelle de 50 à 100 en moyenne et plus sur les localisations secondaires.

En 2024, la correction se poursuivrait en lien avec la poursuite de la hausse des taux et des primes de risque, même si 80% de la correction semble déjà s'être matérialisée. Le marché 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 et sa diversification. Toutefois, il n'est pas exclu que des ventes forcées se matérialisent si les pratiques de rachats deviennent hémorragiques, *toutes choses égales par ailleurs*, ou si les banques mettent un veto à certains refinancements (pour les actifs échoués).

Focus sur le marché hôtelier

En 2023, le secteur hôtelier français a de nouveau enregistré des performances exceptionnelles, renforcées sa demande domestique et internationale. Les chiffres donnent un peu le vertige, aussi favorables, ils sont synonymes d'enivrement. Selon les données d'In Extenso, disponibles à la mi-février 2024, le taux d'occupation en 2023 a progressé de 3 % par rapport à 2022 et un prix moyen ressort en hausse de 7 %.

Dans un contexte d'inflation qui reste élevée, même si en ralentissement, l'année 2023 s'est caractérisée par des performances soutenues sur de nombreux segments et localisations françaises. Selon In-Extenso, en 2023, le chiffre d'affaires hébergement (RevPar) en France est en hausse de 10 % sur un an supérieur à 19 % par rapport à son niveau de 2019. La France, première destination mondiale, a su tirer son épingle du jeu depuis la crise sanitaire, même si en 2023, l'effet coupe du monde de rugby a probablement inflaté les prix en certaines localisations.

Les performances, en termes de prix moyen, par gamme d'hôtel restent positives sur tous les segments les écarts de croissance selon le type d'offre s'étant résorbé comparativement à 2022 : le marché du haut de gamme et du luxe enregistre une hausse du prix moyen de 7 % après 27 % par rapport au niveau de 2019 contre 8 % pour le milieu de gamme (après 15 % en 2022 par rapport à 2019), et 7 % pour l'économique (après 10 % en par rapport à 2022) et 9 % sur le super-économique (11 % en 2022 par rapport à 2019). Les taux d'occupation sont aussi en hausse, d'amplitudes de 1 % à 5 %, les taux d'occupation en absolu étant très différents entre le luxe ou le super-économique. Fait notable, les chiffres d'affaires qui avaient déjà dépassé leur niveau de 2019 continuent de progresser mais à des rythmes encore soutenus malgré le ralentissement économique : +12 % sur le haut de gamme et luxe après +13 %, +11 % sur le milieu de gamme après +8 %, +7 % sur l'économique après +9 % et enfin le super-économique enregistre une hausse de 10 % contre 1 %

antérieurement. Ce rebond du segment super-économique s'explique par l'effet rugby mais aussi par le fait qu'en phase de ralentissement, les voyageurs révisent leur budget à la baisse plutôt que raccourcir leurs séjours. Nos analyses montrent d'ailleurs qu'en phase de ralentissement, voire de récession, le super-économique et l'économique sont des typologies résilientes notamment sur la demande domestique.

Sans surprise, le rebond des chiffres d'affaires continue d'être plus rapide à Paris (+17% après +18%), poussé par l'effet rugby et par des week-ends prolongés toujours favorables à Paris, ville des lumières et des amoureux. Les hausses ont été plus mesurées mais notables sur la Côte d'Azur (11 % après +18 %) et en Province (+8% après 7%) : ces croissances à deux chiffres sont toujours expliquées par le rebond des touristes étrangers, cross-border et internationaux. La parité euro dollar est restée favorable aux touristes américains, qui sont des adeptes de la France, pour le bonheur des hôteliers parisiens. Les segments du haut de gamme et le luxe, segments les plus pénalisés pendant l'épisode de crise sanitaire, bénéficient de cet engouement américain.

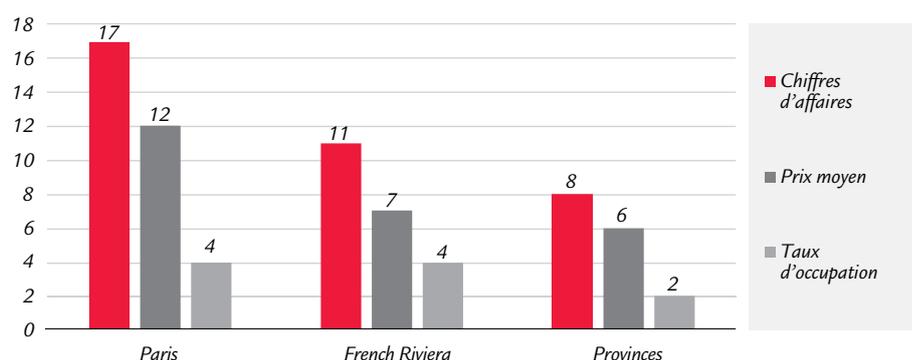
Au total, l'offre de l'hôtellerie française s'est très vite adaptée aux nouvelles exigences de demande, de *lifestyle de bleisure* mais aussi d'éco-responsabilité. Paradoxalement, le secteur hôtelier français est favorisé par les changements structurels, dont le travail hybride qui

favorise les séjours les plus fréquents et lisse les pics de fréquentation. Sur le marché des transactions, malgré un fort ralentissement des volumes, comme sur les autres marchés, l'appétit ne se tarit pas. Les investisseurs institutionnels ont multiplié les petites lignes plus que les portefeuilles dans un contexte de rareté de produits et de hausse du coût du financement. Signe qui ne trompe pas, les investisseurs internationaux, fonds souverains et fonds de pension sont unanimes pour se positionner sur le segment à long terme en vertu de ses solides fondamentaux à long terme : une demande plus intra-européenne, une offre diversifiée mais aussi plus contrainte en termes de « pipeline » comparativement à d'autres pays européens et la possibilité d'associer différents profils de risque par produit. Nouvelle donne, la stratégie murs et fonds et autres structurations possibles pour doper la performance d'un portefeuille plus global, sont recherchés sur un marché perçu comme transparent et profond.

En 2024, malgré le ralentissement économique et les vents contraires, une inflation en ralentissement mais dont le niveau pénalise le pouvoir d'achat des ménages et les charges des opérateurs, le secteur bénéficiera du soutien des Jeux Olympiques, comme en témoigne déjà l'envolée des prix moyens et des taux d'occupation.

Indicateurs clés 2023 comparé à 2022 (% évolution)

Source : In-Extenso



Évolution du patrimoine immobilier

Patrimoine Immobilier au 30.04.2024

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

S'agissant du premier exercice social de la SCPI d'une durée exceptionnelle de 4 mois et 5 jours, la SCPI ne détient aucun actif immobilier au 30.04.2024.

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 30.04.2024)

• Par typologie

Répartition sectorielle du Patrimoine (en valeur)

| | |
|------------------------|------|
| Bureaux | N/A* |
| Commerces | N/A* |
| Hôtellerie - Bien-être | N/A* |
| Éducation | N/A* |
| Logistique | N/A* |

• Par emplacement géographique en % (par pays, et sur la France Paris/IDF/1^{re} couronne, régions)

Répartition géographique du Patrimoine (en valeur)

| | |
|-----------|------|
| France | N/A* |
| Zone Euro | N/A* |

Répartition géographique du Patrimoine français (en valeur)

| | |
|---------------|------|
| Paris | N/A* |
| Île-de-France | N/A* |
| Régions | N/A* |

Expertises immobilières et valeurs de la SCPI

La SCPI ne détient pas d'actif immobilier au 30.04.2024.

Évolution des valeurs de réalisation et reconstitution au 30.04.2024 :

| SCPI Mistal Sélection | En € | En € par part |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Valeur de réalisation | 1 511 140,03 | 180,05 |
| Valeur de reconstitution | 1 511 140,03 | 180,05 |

* La SCPI ne détient aucun actif immobilier au 30.04.2024.

Situation locative

La SCPI ne détient pas d'actif immobilier au 30.04.2024.

- **Taux d'occupation au 30.04.2024**

Taux d'occupation

| | |
|------------------------------------|------|
| <i>Taux d'occupation Financier</i> | N/A* |
| <i>Taux d'occupation Physique</i> | N/A* |

- **Congés reçus**

Non applicable.

- **Baux signés**

Non applicable.

- **Montants des loyers quittancés**

Non applicable.

- **Créances douteuses**

Non applicable.

- **Principaux contentieux**

Non applicable.

Travaux

Non applicable.

Endettement & levier

Au 30.04.2024, 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 30.04.2024 |
|----------------------|----------------------|
| Capitalisation | 1 510 740 € |
| Nombre d'associés | 12 |
| Nombre de parts | 8 393 |

Évolution du marché des parts

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable :

| | 4T 2023 (fondateurs) | 1T 2024 | 2T 2024 |
|---|-----------------------------|----------------|----------------|
| Nombre de parts souscrites sur la période | 8 334 | N/A | 59 |
| Nombre de parts compensant les retraits | 0 | N/A | 0 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) | 1 500 120 € | N/A | 10 620 € |

Au 30.04.2024, 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 |

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 30.04.2024 (en euros) | 180 |
| Dividende versé au titre de l'année | N/A |
| Rentabilité cible de la part (en %)⁽³⁾ | 6% |
| Report à nouveau cumulé par part (en euros) | N/A |

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

Le prix de souscription au 30.04.2024 est de 180€ par part dont 150€ de valeur nominale 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 180,05€ 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

| <i>Année</i> | <i>Nombre de parts cédées ou retirées</i> | <i>% par rapport au nombre total de parts en circulation au 30.04.2024</i> | <i>Demande de cessions ou de retraits en suspens</i> | <i>Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait</i> | <i>Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)</i> |
|--------------|---|--|--|--|--|
| <i>N</i> | 0 | 0% | 0 | N/A | N/A |

Évolution par part des résultats financiers

| <i>Année</i> | <i>30.04.2024</i> | <i>% du total des revenus</i> |
|---|-------------------|-----------------------------------|
| <i>Revenus⁽¹⁾</i> | 2,47 | |
| Recettes locatives brutes | 0,00 | |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | 0,00 | 0% |
| Produits divers | 2,47 | 0% |
| Total | 2,47 | 100% |
| <i>Charges⁽¹⁾</i> | -2,42 | 98% |
| Commission de gestion | 0,00 | 0% |
| Autres frais de gestion | -2,42 | 98% |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 0,00 | 0% |
| Charges locatives non récupérables | 0,00 | 0% |
| Sous total charges externes | -2,42 | 98% |
| Amortissement net | 0,00 | 0% |
| Patrimoine | 0,00 | 0% |
| Provisions nettes ⁽²⁾ | 0,00 | 0% |
| Pour travaux | 0,00 | 0% |
| Autres | 0,00 | 0% |
| Sous total charges internes | 0,00 | 0% |
| Total charges | -2,42 | 98% |
| <i>Résultat courant</i> | 0,05 | 2% |
| Variation report à nouveau | 0,00 | 0% |
| Variation autres réserves (éventuellement) | 0,00 | 0% |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 0,00 | 0% |

1. Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

2. Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Emploi des fonds

30.04.2024

| | |
|---|--------------|
| Fonds collectés | 1 510 740,00 |
| + cessions d'immeubles | |
| + divers (préciser) | |
| - commission de souscription | 0,00 |
| - achat d'immeubles | 0,00 |
| - frais d'acquisition (non récupérables) | |
| -achat de titres de participation contrôlés | 0,00 |
| = sommes restant à investir | 1 510 740,00 |

Évolution de l'activité

La SCPI Mistral Sélection présente un bénéfice comptable de 400,03 € pour ce premier exercice comptable. Cette perte se décompose de la manière suivante :

- Charges d'exploitation de la société : - 20 317,00 €. Ces charges se composent principalement par des frais de structure (honoraires comptables, commissaires aux comptes etc.)
- Produits financiers : 20 717,03 €. Ces produits financiers représentent la rémunération de la trésorerie disponible au cours de l'exercice.

Événements post-clôture

Le 11 juin 2024, Mistral Sélection a procédé à l'acquisition de 4 actifs formant un ensemble dans un parc commercial situé à Valenciennes, entièrement loué à sept enseignes majoritairement nationales. Cette acquisition s'est effectuée au prix de 6,1 millions d'euros hors taxes hors droits, avec un complément de prix qui sera versé à une date ultérieure.

Cette acquisition, ainsi que les futures acquisitions qui pourraient avoir lieu avant le 10 septembre, date de l'Assemblée Générale ayant pour objet de modifier les statuts afin de rectifier une erreur matérielle, feront l'objet d'une commission d'acquisition au taux de 3% HT du prix d'acquisition hors taxes, hors droits, telle que prévu dans la note d'information en vigueur depuis le 30 avril 2024. De la même manière, les éventuels loyers perçus et tirés de ces actifs récemment acquis, donneront lieu à une commission de gestion au profit de la Société de Gestion au taux de 13,75% HT du montant des produits locatifs HT encaissés, prévue à la note d'information en vigueur depuis le 30 avril 2024.

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.

Rapport de la Société de Gestion

Résolutions extraordinaires

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rectification d'erreurs matérielles et modification corrélative de l'article 22 des statuts,
- Pouvoirs en vue des formalités.

1. Rectification d'erreurs matérielles et modification corrélative de l'article 22 (« Rémunération de la Société de Gestion ») des statuts

Nous vous informons d'erreurs matérielles figurant à l'article 22 (« Rémunération de la Société de Gestion ») des statuts de la SCPI portant sur :

- le taux de la commission de gestion due à la Société de Gestion, celle-ci s'élevant à 13,75 % HT conformément à la Note d'Information de la SCPI et non à 12 % HT,
- l'absence de commission d'acquisition due à la Société de Gestion en cas d'acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions. Cette commission qui vise habituellement à éviter un double prélèvement lié à la perception par la Société de Gestion d'une partie de la commission de souscription en vue de rémunérer les missions de recherche d'actifs n'a pas lieu d'être en l'absence de commissions de souscription perçue la Société de Gestion pour cette SCPI.

Ainsi, nous vous proposons de corriger ces incohérences et de modifier en conséquence l'article 22 des statuts (modification du 2. « Une commission de gestion » et suppression du dernier alinéa du 3. « Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers ») comme suit :



RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION**Article 22 – Rémunération de la Société de Gestion**

(...)

2. Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 12 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la Société.

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.

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 du prix 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.

La commission n'est pas due lors d'acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

(...)

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION**Article 22 – Rémunération de la Société de Gestion**

(...)

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.

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.

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 du prix 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.

(...)

Le reste de l'article demeure inchangé.

La Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion, pour la rectification figurant au point 3.

2. 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.

Rapport financier

Comptes annuels de l'exercice 2024

État du patrimoine

30.04.2024

(En €)

| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
|--|-------------------------|---------------------|
|--|-------------------------|---------------------|

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Terrains et constructions locatives | - | - |
| 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) | - | - |
|--|----------|----------|

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 | - | - |
| Autres créances | 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 | 1 526 398,26 | 1 526 398,26 |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Total III (Actifs d'exploitation) | 1 535 372,03 | 1 535 372,03 |
|--|---------------------|---------------------|

Provision pour risques et charges**Dettes**

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Dettes financières | - | - |
| Dettes d'exploitation | 24 052,00 | 24 052,00 |
| Dettes diverses | - | - |
| Total IV (Passifs d'exploitation) | 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) | 1 511 320,03 | |
| Valeur estimée du patrimoine | | 1 511 320,03 |

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

| | |
|---|---------------------|
| | 30.04.2024 |
| Capital | 1 259 100,00 |
| Capital souscrit | 1 259 100,00 |
| Capital en cours de souscription | |
| Prime d'émission et de fusion | 251 820,00 |
| Primes d'émissions ou de fusion | 251 820,00 |
| Primes d'émissions en cours de souscription | |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion | |
| 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 | |
| Résultat de l'exercice | 400,03 |
| Résultat N-1 non encore affecté | |
| Acompte sur dividende | |
| Total | 1 511 320,03 |

Compte de résultat de l'exercice

(En €)

30.04.2024

Produits immobiliers

| | | |
|--|---|---|
| Loyers | + | - |
| Charges refacturées | + | - |
| Produits des participations contrôlées | + | - |
| Produits annexes | + | - |
| Reprises de provisions | + | - |
| Transferts de charges immobilières | + | - |

Total I Produits immobiliers -

Charges de l'activité immobilière

| | | |
|---|---|---|
| Charges ayant leur contrepartie en produits | - | - |
| 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 | - | - |
| Dépréciations des titres de participations contrôlés | - | - |

Total II Charges immobilières -

Résultat de l'activité immobilière A = (I-II) -

Produits d'exploitation

| | | |
|--|---|---|
| Reprise d'amortissement d'exploitation | + | - |
| Reprise de provision d'exploitation | + | - |
| Transferts de charges d'exploitation | + | - |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | + | - |
| Produits divers de gestion courante | + | - |

Total I Produits d'exploitation

Charges d'exploitation de la société

| | | |
|---|---|-----------|
| Commissions de la société de gestion | - | |
| Charges d'exploitation de la société | - | 20 317,00 |
| Diverses charges d'exploitation | - | |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | |
| Dépréciation des créances douteuses | - | |

Total II: Charges d'exploitation 20 317,00

Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II) 20 317,00

(En €)

30.04.2024

Produits financiers

| | | |
|---|---|------------------|
| Produits des participations non contrôlées | + | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | + | |
| Autres produits financiers | + | 20 717,03 |
| Reprises de provision sur charges financières | + | |
| Total I Produits financiers | | 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 | | 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) **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 27 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€ assorti d'une prime d'émission de 30€ par part.
- Au cours du premier exercice, 60 parts complémentaires ont été souscrites, portant le nombre de parts au 30.04.2024 à 8 394, pour un capital de 1 259 100€.
- La société a clos son premier exercice par anticipation au 30 avril 2024, d'une durée exceptionnelle de 4 mois. Les exercices suivants seront clos au 31 décembre de chaque année, conformément aux statuts de la société.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes de l'exercice clos le 30 avril 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

Non concerné.

Détail des autres actifs d'exploitation

| (en €) | Situation d'ouverture au 27.12.2023 | Situation de clôture 30.04.2024 | Moins d'un an | De 1 à 5 ans | Plus 5 ans |
|---|---|---------------------------------------|-----------------|--------------|------------|
| <i>Créances locataires et comptes rattachés</i> | - | - | - | | |
| Créances locataires | - | - | - | | |
| Locataires douteux | - | - | - | | |
| Dépréciation des créances | - | - | - | | |
| Autres créances | - | - | - | | |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | - | - | - | | |
| État et autres collectivités | - | 3 766,00 | 3 766,00 | | |
| Associés opérations sur capital | - | 900,00 | 900,00 | | |
| Syndic | - | - | - | | |
| Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir | - | - | - | | |
| Autres débiteurs | - | 4 307,77 | 4 307,77 | | |
| TOTAL | - | 8 973,77 | 8 973,77 | - | - |

Variations de placements et disponibilités

| (en €) | Situation d'ouverture au 27.12.2023 | Variation | | Situation de clôture au 30.04.2024 |
|---------------------------------|--|---------------------|---|---------------------------------------|
| | | + | - | |
| Valeurs mobilières de placement | - | | | - |
| Fonds de remboursement | - | | | - |
| Autres disponibilités | - | 1 526 398,26 | | 1 526 398,26 |
| TOTAL | - | 1 526 398,26 | | 1 526 398,26 |

Détail des autres passifs d'exploitation

| (en €) | Situation d'ouverture au 27.12.2023 | Situation de clôture 30.04.2024 | Moins d'un an | De 1 à 5 ans | Plus 5 ans |
|--|---|---------------------------------------|------------------|--------------|------------|
| Provisions pour risques et charges | | - | - | | |
| Dépôts et garantie reçus | | - | - | | |
| Dettes auprès des établissements de crédit | | - | - | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | | 24 052,00 | 24 052,00 | | |
| Dettes sur immobilisations | | - | - | | |
| Locataires créditeurs et avoirs à établir | | - | - | | |
| Dettes aux associés | | - | - | | |
| Dettes fiscales | | - | - | | |
| Charges à payer | | - | - | | |
| Autres dettes diverses | | - | - | | |
| TOTAL | | 24 052,00 | 24 052,00 | | |

Détail des capitaux propres

| <i>Capital social</i> | <i>Début d'exercice</i> | <i>Souscriptions</i> | <i>Retraits</i> | <i>Fin d'exercice</i> | |
|--|-----------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Titres | 8 334 | 60 | - | 8 394 | |
| Valeur nominale (en €) | 150,00 | 150,00 | 150,00 | 150,00 | |
| Capital social (en €) | 1 250 100,00 | 9 000,00 | - | 1 259 100,00 | |
| <i>Capitaux propres (en €)</i> | <i>Début d'exercice</i> | <i>Augmentation</i> | <i>Affectation du résultat</i> | | <i>Fin d'exercice</i> |
| Capital | 1 250 100,00 | 9 000,00 | | | 1 259 100,00 |
| Prime d'émission | 250 020,00 | 1 800,00 | | | 251 820,00 |
| Prime de fusion | | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | | | | | |
| 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'immeuble | | | | | |
| Report à nouveau | | | | | |
| Acomptes sur dividendes | | | | | |
| Résultat et distribution | | | | | |
| Résultat | | | 400,03 | | 400,03 |
| TOTAL | 1 500 120,00 | 10 800,00 | 400,03 | | 1 511 320,03 |

Détail de certains postes des produits immobiliers

Non concerné.

Détail sur certains postes de charges immobilières

Non concerné.

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

Non concerné.

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

| <i>(en €)</i> | 30.04.2024 <i>Exercice sur 4 mois</i> |
|---|---|
| Honoraires de la société de gestion | |
| Commission de gestion | - |
| Commission d'investissement | - |
| Commission de souscription | - |
| Commission de suivi et pilotage des travaux | - |
| Honoraires de gestion ADB | - |
| Honoraires de conseil | - |
| Honoraires des commissaires aux comptes | 7 000,00 |
| Honoraires d'expertises comptable et fiscale | 3 800,00 |
| Honoraires avocats | - |
| Honoraires Notaires | - |
| Honoraires experts | - |
| Honoraires divers | 8 031,00 |
| Frais bancaires | 31,00 |
| Droits d'enregistrement | - |
| Dont CVAE | - |
| Jetons de présence | - |
| Autres charges | 1 455,00 |
| Charges d'exploitation | 20 317,00 |

Produits et charges financières

| <i>(en €)</i> | 30.04.2024 <i>Exercice sur 4 mois</i> |
|--|---|
| Produits d'intérêts des comptes courants | - |
| Autres produits financiers | 20 717,03 |
| Produits financiers | 20 717,03 |

Engagements hors bilan• **Garanties reçues et données**

Non concerné.

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 fera 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 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 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 salaire 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.

| <i>Swiss Life Asset Managers France</i> | <i>Rémunération fixe versée en 2023</i> | <i>Rémunération variable versée en 2023 au titre de l'année 2022</i> | <i>Total</i> |
|---|---|--|--------------|
| Ensemble des collaborateurs SLAM FR : 282 collaborateurs (effectif moyen) | 21 596 007 € | 6 584 714 € | 28 180 721 € |
| 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)) : 85 collaborateurs (effectif moyen) | 10 340 874 € | 4 534 459 € | 14 875 333 € |
| Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM : 39 collaborateurs (effectif moyen) | 5 648 337 € | 2 476 250 € | 8 124 587 € |
| Dont gérants financiers (Securities et Immobiliers) : 46 collaborateurs (effectif moyen) | 4 692 538 € | 2 058 209 € | 6 750 747 € |

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 (huit ans au minimum) et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Au 30.04.2024, la capitalisation de la SCPI s'élève à 1 510 740€.

La SCPI n'ayant à cette date réalisé aucun investissement immobilier, elle n'est exposée à aucun autres risques que ceux relatifs à la poche de trésorerie à savoir :

1. Risque de Marché / 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 100% du fonds au 30 avril 2024.

2. Risque de contrepartie / Risque de contrepartie lié aux dépôts :

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

3. Risque de liquidité

- 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 30 avril 2024 aucune part n'est en attente de rachat ni n'a été rachetée sur l'exercice. Et pas d'endettement pouvant altérer la liquidité du passif.

- Liquidité de l'actif: Le fonds ne détient que des actifs de trésorerie, soit des actifs liquides. En conséquence, pas d'alerte sur le risque de liquidité.

4. Levier

a. 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. Au 30 avril 2024, Mistral Sélection n'a contracté aucun prêt.

b. Indicateurs de levier « AIFM »

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 1,013 pour un plafond 2,33.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,013 pour un plafond de 2.

5. 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 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 (dit « SFDR »).

Dénomination du produit : Mistral Sélection

Identifiant d'entité juridique : 969500P74XSC9BGBBX12

Nom du produit - Mistral Sélection

Période concernée : 27.12.2023 au 30.04.2024

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

| ●● <input type="checkbox"/> Oui | ●○ <input checked="" type="checkbox"/> Non |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____ % <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. | <input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> ayant un objectif social. |
| <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____ % | <input checked="" type="checkbox"/> 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.

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.

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

S'agissant du premier exercice social de la SCPI d'une durée exceptionnelle de 4 mois et 5 jours, la SCPI ne détient aucun actif immobilier au 30.04.2024.

Le tableau ci-dessous récapitule, pour la période de référence à savoir du 27.12.2023 au 30.04.2024, les objectifs fixés pour chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SCPI sur la poche immobilière, ainsi que l'atteinte ou non de l'objectif :

| | <i>Caractéristiques</i> | <i>Description</i> | <i>Indicateur de durabilité</i> | <i>Objectif atteint ?</i> |
|----------------------|---|--|--|---------------------------|
| Environnement | Suivre les consommations d'énergie | Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs. | % des actifs en exploitation couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie. | N/A* |
| | 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 dès son entrée en vigueur. | % des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012-10% ou conformes à la RE 2020. | N/A* |
| | Réduction de l'intensité carbone | Réduire l'intensité carbone des actifs du fonds, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degré » publié par le CRREM. Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée. | Intensité carbone annuelle du portefeuille (en kgCO ₂ eq/m ² /an) comparée à l'intensité carbone annuelle cible de la courbe CRREM 1,5°C pour le portefeuille. | N/A* |
| | Suivre les consommations d'eau | Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50% des immeubles sous gestion. | % des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau. | N/A* |
| | Évaluer la biodiversité locale | Évaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré-diagnostic écologique (selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM France) sur les 50% des actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition. | % 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). | N/A* |
| | Suivre et maîtriser la gestion des déchets | Parmi les actifs, au moins 50% devront respecter la réglementation relative au tri des déchets et valoriser une partie des déchets. | % des actifs respectant la réglementation relative au tri des déchets et en valorisant une partie. | N/A* |
| | 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. | % des actifs couverts par une analyse de risque climat. | N/A* |



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

| | <i>Caractéristiques</i> | <i>Description</i> | <i>Indicateur de durabilité</i> | <i>Objectif atteint ?</i> |
|--------------------|---|--|---|---------------------------|
| Social | Mobilité : Accessibilité des actifs en transports en commun | Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun. | % d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun. | N/A* |
| | Favoriser le bien-être des occupants | Parmi les actifs, 50% devront disposer d'au minimum deux services favorisant le confort des occupants. | % d'immeubles proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants. | N/A* |
| | Services rendus aux occupants | Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre. | % des actifs de bureau disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre. | N/A* |
| | Promouvoir la diversité et l'inclusion | 75% de la surface de plancher des nouvelles acquisitions et constructions ont des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes. | Part des surfaces des nouvelles acquisitions et constructions avec des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes. | N/A* |
| | Mesurer la satisfaction des locataires | 35% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction sur trois années glissantes. Locataires éligibles : ceux associés à l'usage principal du bâtiment. Les usages annexes sont exclus. | % des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction. | N/A* |
| Gouvernance | Gestion de la chaîne d'approvisionnement | 100% des contrats éligibles (plus de 10kEUR) de fournisseurs directs couvrent les droits humains de manière satisfaisante (via le code de bonne conduite des fournisseurs SLAM, ou la Convention ESG SLAM France). | % des nouveaux contrats de fournisseurs directs couvrant les droits humains de manière satisfaisante (via le code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation). | N/A* |
| | 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. | % de la surface de plancher des actifs éligibles couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale. | N/A* |

Aucun indice de référence n'a été désigné par la SCPI pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par celle-ci. Aucun de ces indicateurs énumérés ci-dessus n'a fait l'objet d'une assurance fournie par un auditeur ou d'un examen par un tiers.

* La SCPI ne détient aucun actif immobilier au 30.04.2024

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SCPI comprennent :

| | <i>Caractéristiques</i> | <i>Indicateur de durabilité</i> | <i>Indicateur de référence</i> | <i>Valeur⁽¹⁾</i> | <i>Part d'actifs éligibles⁽²⁾</i> | <i>Taux de couverture de données⁽³⁾</i> | <i>Taux de complétude des réponses⁽⁴⁾</i> |
|----------------------|---|---|--|-----------------------------|--|--|--|
| Environnement | Suivre les consommations d'énergie | % des actifs en exploitation couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie | En valeur des actifs (euros) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| | Sélectionner des actifs à haute performance énergétique | % des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012-10% ou conformes à la RE 2020 | En valeur des actifs (euros) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| | Réduction de l'intensité carbone | Intensité carbone annuelle du portefeuille (en kgCO ₂ eq/m ² /an) comparée à l'intensité carbone annuelle cible de la courbe CRREM 1,5°C pour le portefeuille | % (kgCO ₂ eq/m) de variation (N vs N-1) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| | Suivre les consommations d'eau | % des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau | En valeur des actifs (euros) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| | Évaluer la biodiversité locale | % 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) | En valeur des actifs (euros) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |

1. Valeur : Somme de l'indice de référence atteignant l'objectif/ Somme de l'indice de référence pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

2. Part d'actifs éligibles: actifs immobiliers gérés, remplissant les conditions nécessaires à la mesure de l'indicateur, excluant les poches de liquidités.

3. Taux de couverture de données: actifs éligibles pour lesquels une campagne de collecte de données a été réalisée.

4. Taux de complétude des réponses : actifs couverts pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

* La SCPI ne détient aucun actif immobilier au 30.04.2024.

| | <i>Caractéristiques</i> | <i>Indicateur de durabilité</i> | <i>Indicateur de référence</i> | <i>Valeur⁽¹⁾</i> | <i>Part d'actifs éligibles⁽²⁾</i> | <i>Taux de couverture de données⁽³⁾</i> | <i>Taux de complétude des réponses⁽⁴⁾</i> |
|----------------------|---|--|--------------------------------|-----------------------------|--|--|--|
| Environnement | Suivre et maîtriser la gestion des déchets | % des actifs respectant la réglementation relative au tri des déchets et en valorisant une partie | En valeur des actifs (euros) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| | Résilience des actifs sous gestion | % des actifs couverts par une analyse de risque climat | En valeur des actifs (euros) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| Social | Mobilité : accessibilité des actifs en transports en commun | % d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun | En valeur des actifs (euros) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| | Favoriser le bien-être des occupants | % d'immeubles proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants | En valeur des actifs (euros) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| | Services rendus aux occupants | % des actifs de bureau disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre | En valeur des actifs (euros) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| | Promouvoir la diversité et l'inclusion | Part des surfaces des nouvelles acquisitions et constructions avec des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes | En surface (m ²) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| | Mesurer la satisfaction des locataires | % des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction | Nombre de locataires éligibles | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |

| <i>Caractéristiques</i> | <i>Indicateur de durabilité</i> | <i>Indicateur de référence</i> | <i>Valeur⁽¹⁾</i> | <i>Part d'actifs éligibles⁽²⁾</i> | <i>Taux de couverture de données⁽³⁾</i> | <i>Taux de complétude des réponses⁽⁴⁾</i> |
|---|--|--|-----------------------------|--|--|--|
| Gestion de la chaîne d'approvisionnement | % des nouveaux contrats de fournisseurs directs couvrant les droits humains de manière satisfaisante (via le code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation) | Nombre de contrats avec des fournisseurs directs | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| Engagement avec les locataires via la mise en place de baux verts | % de la surface de plancher des actifs éligibles couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale | En surface (m ²) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |

Aucun de ces indicateurs énumérés ci-dessus n'a fait l'objet d'une assurance fournie par un auditeur ou d'un examen par un tiers.



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.

1. Valeur : Somme de l'indice de référence atteignant l'objectif/ Somme de l'indice de référence pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

2. Part d'actifs éligibles: actifs immobiliers gérés, remplissant les conditions nécessaires à la mesure de l'indicateur, excluant les poches de liquidités.

3. Taux de couverture de données: actifs éligibles pour lesquels une campagne de collecte de données a été réalisée.

4. Taux de complétude des réponses : actifs couverts pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

* La SCPI ne détient aucun actif immobilier au 30.04.2024.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Cette question n'est pas applicable car il s'agit du premier rapport périodique sur cette SCPI. Il n'y a pas de période antérieure dont nous pouvons comparer. Nous ne répondrons à cette question que dans les rapports périodiques suivants.

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

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif un investissement durable au sens de la SFDR. Cette question n'est donc pas applicable.

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 la SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.

- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Sans objet, car la SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.

- **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 la SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.

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 ?

La SCPI ne détient aucun actif immobilier au 30.04.2024.

Pendant la phase de détention, les PAI définies sont suivis par le biais de processus mis en œuvre dans le cadre du Responsible Property Investment Framework ("RPIF") de Swiss Life Asset Managers ("SLAM"), dont les détails des processus sont disponibles dans le Rapport sur l'Investissement Responsable de SLAM. Le RPIF peut être mis à disposition sur demande.

Pour la période de référence :

| N° | PAI | Valeur | Part d'actifs éligibles | Taux de couverture de données | Taux de complétude des réponses |
|----|---|--------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1 | Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| 2 | Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| 3 | Emissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO ₂ (niveau 1, 2, 3 et totales) | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |
| 4 | Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en kWh par mètre carré | N/A * | N/A * | N/A * | N/A * |



Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché 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 de la SCPI. 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 marchande des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique divisée par la valeur marchande totale des actifs immobiliers de la SCPI. Les bâtiments construits avant le 31/12/2020 sont considérés comme énergétiquement inefficaces s'ils ont un niveau EPC de C ou moins. Pour les bâtiments construits après le 31/12/2020, l'inefficacité énergétique signifie une demande d'énergie primaire (DEP) inférieure à la NZEB de la directive 2010/31/EU. L'indicateur est applicable à la valeur des actifs immobiliers devant respecter les règles EPC et NZEB.

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.

Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de GES de la SCPI sont calculées et contrôlées :

- Les émissions de GES du scope 1 générées par les actifs immobiliers : ce sont les émissions "directes" du Scope 1 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" du Scope 2 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" du Scope 3 (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, la SCPI 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.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La SCPI ne détient aucun actif immobilier au 30.04.2024.

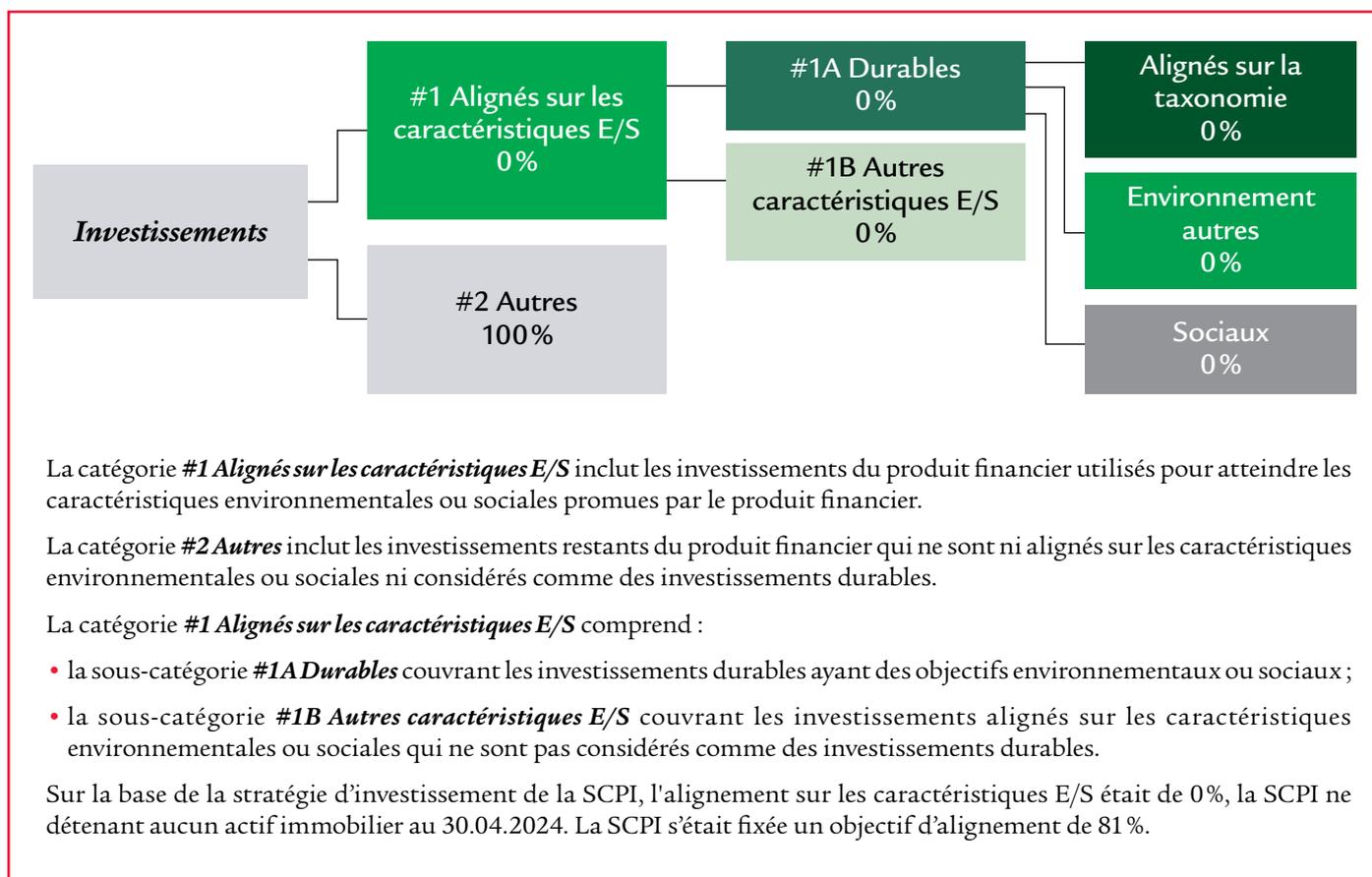


L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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 quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de la période de référence (i.e du 27.12.2023 au 30.04.2024).

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

La SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne s'engage pas à un minimum d'investissement aligné sur la taxinomie de l'UE (c'est-à-dire qu'il pourrait être de 0).

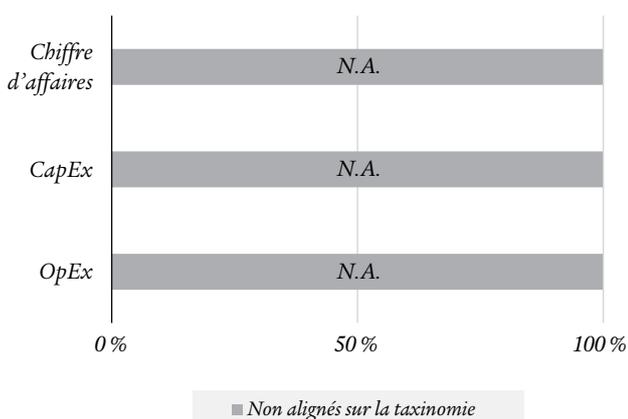
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie européenne ?⁽⁵⁾

Oui Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

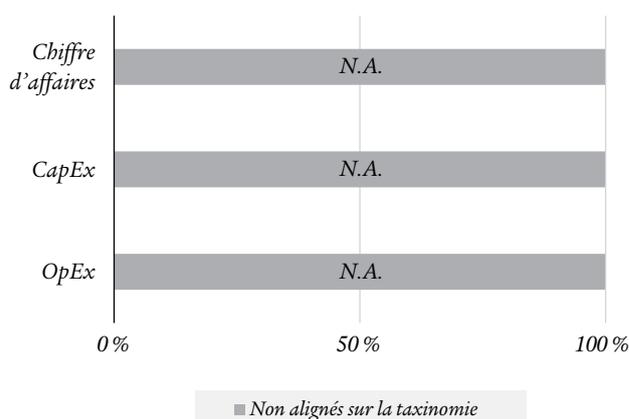
Non

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 taxinomie des investissements, y compris les obligations souveraines*



2. Alignement de la taxinomie 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.

5. 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 Taxinomie 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 ?

Compte tenu de la politique d'investissement immobilier de la SCPI, cette question n'est pas applicable.

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

La SCPI n'a pas eu pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental. Non applicable.



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

La SCPI n'a pas eu pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental.



Ce 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.



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

Non applicable, la SCPI n'a pas investi pas dans des investissements durables 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 qui ont fait partie des activités/opérations normales de la SCPI. Il n'existait pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



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

La SCPI ne détient aucun actif immobilier au 30.04.2024. La recherche d'opportunités d'investissement a néanmoins été lancée sur la période, et les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont été prises en compte dans les due diligences d'investissement.



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 la SCPI est alignée 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 différerait-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 ?

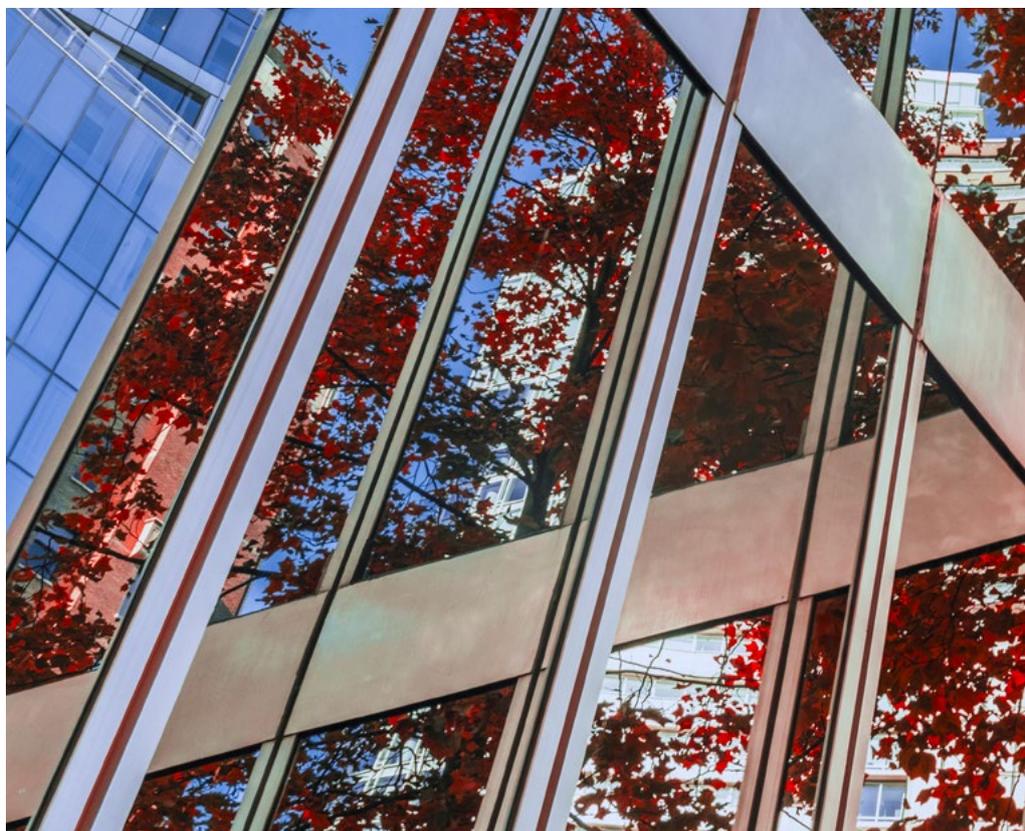
Sans objet.

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 10 septembre 2024

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 du premier exercice social de Mistral Sélection clos le 30 avril 2024.

La Société de Gestion nous a tenus 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.

La Société de Gestion nous a ainsi proposé le projet de rapport annuel rendant compte de l'activité de Mistral Sélection au cours de ce premier exercice social.

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 30 avril 2024 la somme de 1 510 740 € de capitalisation et comprend 12 associés détenant un nombre de parts de 8 393.

La composition du patrimoine

SCPI Mistral Sélection n'a procédé à aucune acquisition au cours de son premier exercice social d'une durée exceptionnelle de 4 mois et 5 jours.

Les comptes sociaux au 30 avril 2024

Les comptes sociaux de Mistral Sélection clos le 30 avril 2024 qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés par votre Conseil.

Le résultat de Mistral Sélection ressort à un montant de 400,03 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter la totalité du résultat de l'exercice, soit la somme de 400,03 € au compte de report à nouveau.

Le marché des parts

Au 30 avril 2024, aucune part n'est en attente de retrait.

Les expertises immobilières et la valeur des parts

La SCPI ne détenant aucun actif immobilier au 30 avril 2024, aucune expertise immobilière n'a été réalisée par l'expert immobilier CBRE Valuation au cours de l'exercice écoulé.

Nous avons pris connaissance des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion soumises à votre approbation, servant à déterminer le prix de souscription et le prix de retrait des parts.

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

Le Conseil n'a été avisé d'aucune convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier au titre de l'exercice clos le 30 avril 2024.

Le Conseil de surveillance rappelle qu'en l'absence d'acquisition intervenue au cours du premier exercice social d'une durée exceptionnelle de 5 jours et 4 mois, la Société de Gestion n'a perçue aucune commission au cours de l'exercice écoulé.

La composition du Conseil de Surveillance

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

CJA SCI

Représentée par Monsieur Christian BOUTHIE, gérant

O'Soleil SCI

Représentée par Monsieur Aurélien ROL, gérant

Monsieur Titouan BRONSART

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 qui sont soumises à votre approbation.

Pour le Conseil de Surveillance

Président du Conseil de Surveillance ESG TENDANCES PIERRE SC

Monsieur Julien GUILLEMET

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

La Société de Gestion nous a informé d'erreurs matérielles figurant à l'article 22 (« Rémunération de la Société de Gestion ») des statuts de la SCPI portant sur :

- le taux de la commission de gestion due à la Société de Gestion, celle-ci s'élevant à 13,75 % HT conformément à la Note d'Information de la SCPI et non à 12 % HT ;
- l'absence de commission d'acquisition due à la Société de Gestion en cas d'acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions ;
- et ainsi de sa volonté de soumettre à l'assemblée générale mixte des associés du 10 septembre prochain la modification corrélative de l'article 22 (« Rémunération de la Société de Gestion ») des statuts de la Société.

Conclusion

Le Conseil de Surveillance est favorable à cette évolution vous recommande d'adopter l'ensemble des résolutions extraordinaires y afférentes.

Pour le Conseil de Surveillance

Président du Conseil de Surveillance ESG TENDANCES PIERRE SC

Monsieur Julien GUILLEMET





4.

Rapports du *Commissaire aux comptes*

Rapport du Commissaire aux Comptes *sur les comptes annuels*

SCPI Mistral Sélection
(Exercice de 4 mois clos le 30 avril 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 4 mois clos le 30 avril 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 27 décembre 2023 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 et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues ainsi que sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

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 sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la 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 05 août 2024

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 4 mois clos le 30 avril 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 de vous communiquer le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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 autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Par ailleurs, conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant les six commissions suivantes :

1. Une commission de souscription

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

Au 30 avril 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 Note d'Information de la SCPI, étant précisé qu'à la suite d'une erreur matérielle, les statuts de la Société contrairement à la Note d'Information prévoient une commission de gestion de 12 % HT. La correction de cette erreur sera proposée aux associés lors de la prochaine assemblée générale.

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 aux dites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

Au 30 avril 2024, cette commission s'élevait à 0 euro.

PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr
Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

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 du prix 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 30 avril 2024, cette commission s'élevait à 0 euro.

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 30 avril 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'une transaction 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 charge de l'acquéreur.

Au 30 avril 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 30 avril 2024, cette commission s'élevait à 0 euro.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 05 août 2024

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Fabrice BRICKER



5

Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte

À titre ordinaire

1^{re} résolution

- *Approbation des comptes annuels clos le 30 avril 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 30 avril 2024 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 400,03 euros et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

2^e 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.

3^e 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 30 avril 2024 à la somme de 1 258 950 € et **prend acte** qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital postérieure à l'immatriculation ressort à 8 950 € (premier exercice).

4^e 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.

5^e résolution

- *Quitus au 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 de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

6^e 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 :

| | |
|--|------------------------|
| <i>Le résultat de l'exercice clos le 30.04.2024 de :</i> | <i>400,03 €</i> |
| <hr/> | |
| constitue un bénéfice distribuable de : | 400,03 € |
| <hr/> | |
| décide de l'affecter en totalité au compte de "report à nouveau", portant ainsi le compte de "report à nouveau" à | 400,03 € |
| <hr/> | |

7^e 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 les valeurs de la SCPI au 30 avril 2024 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

| | |
|--------------------------|----------------|
| Valeur nette comptable | 1 511 140,03 € |
| - soit par part | 180,05 € |
| <hr/> | |
| Valeur de réalisation | 1 511 140,03 € |
| - soit par part | 180,05 € |
| <hr/> | |
| Valeur de reconstitution | 1 511 140,03 € |
| - soit par part | 180,05 € |
| <hr/> | |

8^e 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, le Conseil de Surveillance percevra une somme forfaitaire de 10 000 € à répartir entre tous les membres au titre des jetons de présence.

À titre extraordinaire

9^e résolution

- *Rectification d'erreurs matérielles et modification corrélative de l'article 22 (« Rémunération de la Société de Gestion ») des statuts*

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

décide de modifier l'article 22 des statuts (modification du 2. « Une commission de gestion » et suppression du dernier alinéa du 3. « Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers ») désormais rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 22 – Rémunération de la Société de Gestion

(...)

- **2. Une commission de gestion**

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 12 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la Société.

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.

- **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 du prix 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.*

La commission n'est pas due lors d'acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 22 – Rémunération de la Société de Gestion

(...)

- **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.

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.

• **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 du prix 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. »

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

10^e résolution

• **Formalités**

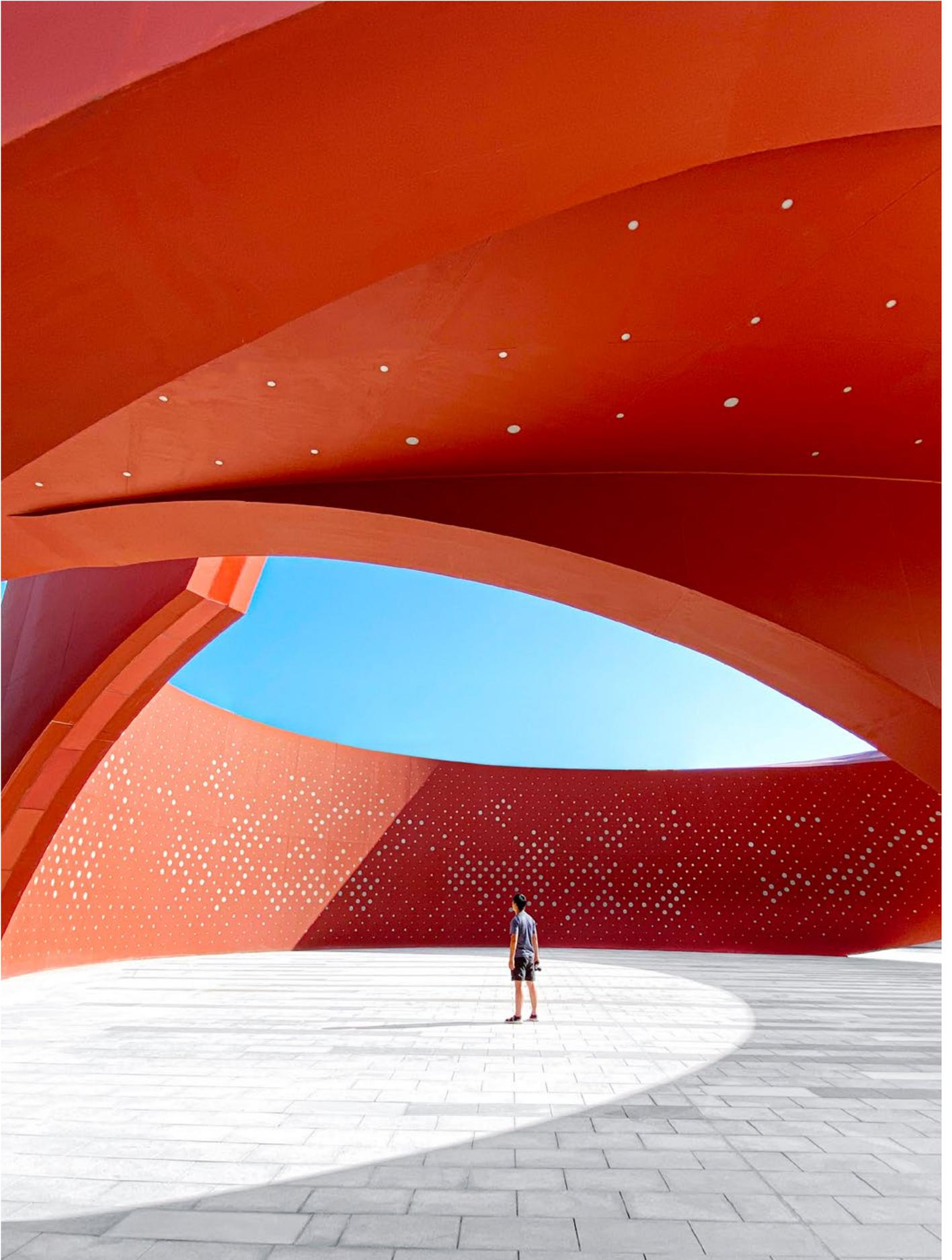
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.





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 Entretien (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 provision de la charge dans le temps.



*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*

