



SwissLife
Asset Managers

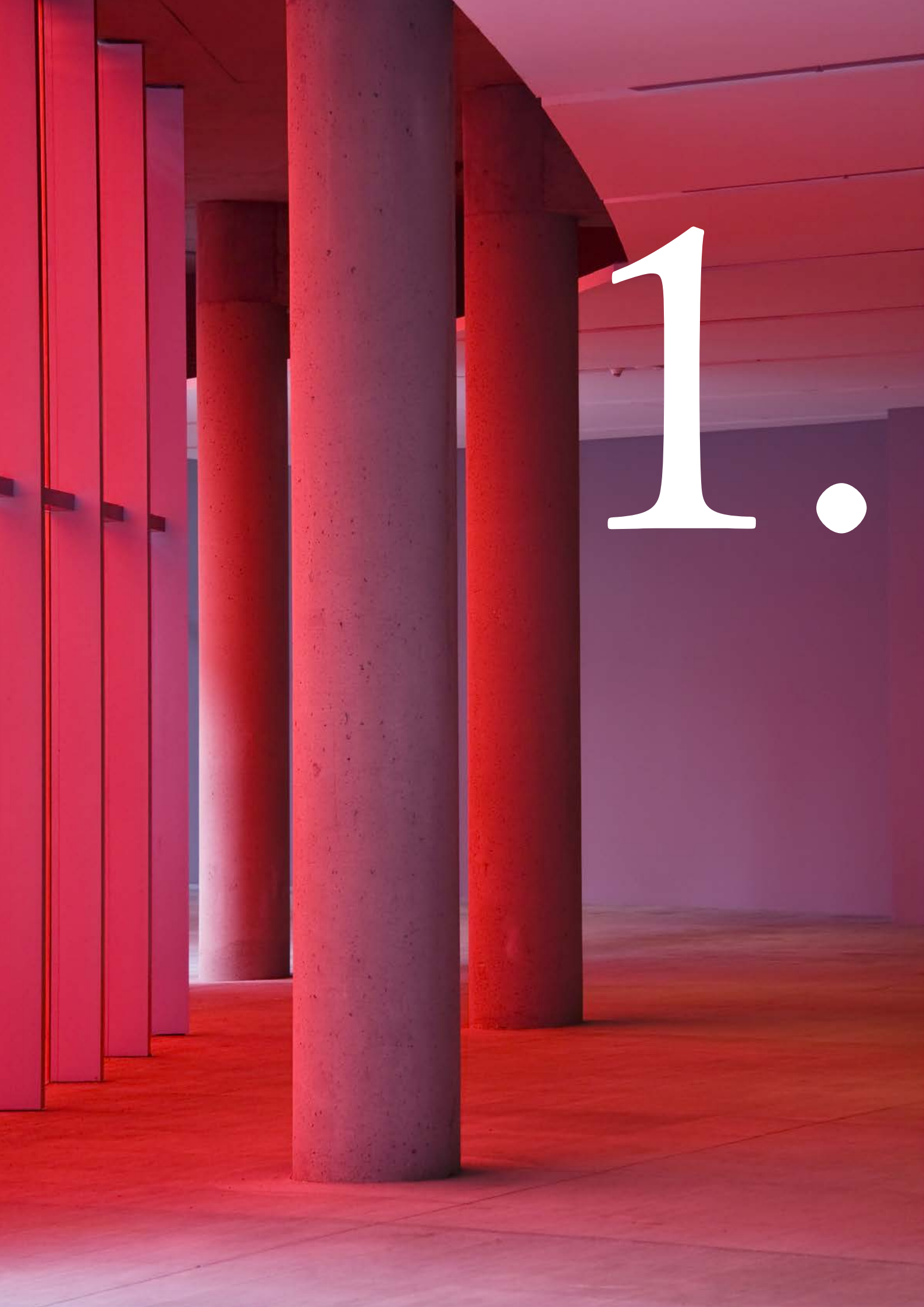
SCPI *Mistral Sélection*

Rapport
annuel
2025



Sommaire

1. MISTRAL SÉLECTION EN BREF.....	5
<i>Édito</i>	<i>5</i>
<i>Chiffres clés au 31 décembre 2025</i>	<i>6</i>
<i>La Société de Gestion.....</i>	<i>7</i>
<i>Mistral Sélection</i>	<i>7</i>
2. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	9
<i>Point marché</i>	<i>9</i>
<i>Évolution du patrimoine immobilier</i>	<i>16</i>
<i>Évolution du capital</i>	<i>20</i>
<i>Rapport Spécial de la Société de Gestion - Résolutions extraordinaires</i>	<i>25</i>
<i>Rapport financier - Comptes annuels de l'exercice 2025</i>	<i>28</i>
<i>Annexe aux comptes annuels</i>	<i>32</i>
<i>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</i>	<i>42</i>
<i>Rapport périodique SFDR</i>	<i>51</i>
3. RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	65
<i>Rapport sur les résolutions à titre ordinaire</i>	<i>65</i>
<i>Rapport du Conseil de Surveillance sur les résolutions extraordinaires à la prochaine assemblée</i>	<i>69</i>
4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	71
<i>Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels</i>	<i>71</i>
<i>Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées.</i>	<i>74</i>
5. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PROJET DE RÉSOLUTIONS.....	77
<i>Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte</i>	<i>77</i>
<i>Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte</i>	<i>78</i>
<i>Annexe - Mistral Sélection</i>	<i>84</i>
<i>Glossaire</i>	<i>86</i>

A photograph of a modern interior space, possibly a museum or gallery, featuring large, cylindrical concrete columns and a wall with vertical red panels. The scene is bathed in a warm, reddish-pink light. A large, white, serif number '1.' is overlaid on the right side of the image.

1.

Mistral Sélection en bref...

Édito



Le mot du Président

Fabian HÜRZELER
Président du directoire
Swiss Life Asset Managers France

L'année 2025 a marqué une phase de stabilisation pour l'économie européenne et les marchés immobiliers. La zone Euro a affiché une croissance modérée de +1,2 % soutenue par des politiques budgétaires plus souples et des taux directeurs maintenus à 2 % par la BCE. L'inflation est revenue à l'objectif de 2 %, tandis que les taux longs sont restés orientés à la hausse, ce qui a pesé sur les valorisations. (Source : Oxford Economics Savills au T3 25). Dans ce contexte les marchés immobiliers ont montré les signes d'une reprise sélective qui favorise les actifs de qualité bien placés. Toutefois, à l'heure où ce rapport est rédigé la géopolitique et les conflits récents viennent à nouveau

bouleverser nos anticipations. Cela renforce une nouvelle fois notre conviction que la gestion de nos SCPI doit maintenir la plus grande rigueur dans le choix des acquisitions, dans le suivi des immeubles et de leurs locataires et dans le travail assidu d'asset management qui permettra de conserver l'attractivité du patrimoine et d'en optimiser la rentabilité.

À ce titre la SCPI Mistral Sélection a continué de construire patiemment son portefeuille en diversifiant au maximum les localisations géographiques et les secteurs, tout en délivrant un rendement supérieur aux attentes.



Commentaire du Gérant sur l'exercice 2025

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

Nous avons le plaisir d'annoncer que votre SCPI Mistral Sélection projette un taux de distribution pour son premier exercice plein s'élevant à 8,07 % à fin décembre 2025, au-delà de son objectif de performance et sous réserve de validation en Assemblée Générale. Cette réussite est le fruit de l'engagement et du travail de nos équipes ainsi que du patrimoine solide constitué par la SCPI depuis sa création en 2024.

À fin d'année 2025, le portefeuille d'actifs immobiliers de Mistral Sélection affiche des valeurs d'expertises qui ressortent en hausse de +1,43 % à périmètre constant sur le second semestre, témoignant de la résilience des actifs et de la qualité des premières opportunités saisies à l'acquisition.

Enfin, la SCPI a réalisé au cours du 4^e trimestre 2025 son entrée sur le marché italien, avec l'acquisition d'un actif commercial situé dans le centre historique de Vicenza, en Vénétie. Implanté sur l'artère commerçante principale de la ville et loué à un locataire en forte croissance, ce bien bénéficie d'une localisation stratégique, reconnue pour sa visibilité et sa fréquentation. Cette acquisition contribue à une amélioration de la diversification géographique de la SCPI via l'exposition à l'Italie d'une part, et à la diminution du poids des actifs situés en France d'autre part, qui passe de 78 % avant cette acquisition, à 65 % à fin d'année 2025.

Chiffres clés au 31/12/2025



Date d'immatriculation
27 décembre 2023



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



Taux de distribution⁽¹⁾ :
8,07 %



Capitalisation
46 049 580 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Données Financières



Nombre
d'associés
3 611



Nombre
de parts
255 831



Prix
de souscription
180 €



Valeur
de retrait⁽²⁾
180 €

Ratio d'endettement⁽³⁾
Pas de dette au 31/12/2025

Données du Patrimoine



Nombre de locataires
20



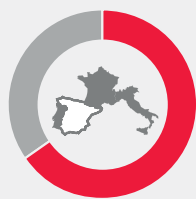
Surface totale
22 542 m²



Taux d'Occupation
Financier moyen
sur l'année 2025
95,47 %

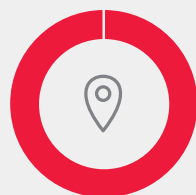
Répartition
géographique

65,48 %
France
34,52 %
Portugal - Italie

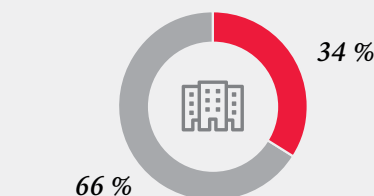


Répartition
géographique
du patrimoine
français
(en valeur)

100 %
Régions



Patrimoine
9 immeubles



● Bureaux
● Commerces

*Les performances passées ne
préjugent pas des performances
futures.*

1. Taux de distribution. Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers étrangers.

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

3. 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.

La Société de Gestion

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2025

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'Arenç
CS 50575 - 13236 Marseille Cedex 2

Directoire

Président :

Fabian HÜRZELER

Membres du Directoire :

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

Conseil de Surveillance

Président :

Per ERIKSON

Vice-président :

Frédéric BÔL

Membres du Conseil de Surveillance

- Swiss Life Prévoyance et Santé - Représentant permanent : Mark FEHLMANN
- Swiss Life France - Représentant permanent : Rolf AEBERLI
- Swiss Life Assurance et Patrimoine - Représentant permanent : Éric LE BARON
- Isabelle REUX-BROWN
- Michel DE GIOVANNI

Mistral Sélection

Société Civile de Placement Immobilier

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2025

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 M. Jean-Luc BRONSART, gérant

Monsieur Hervé HIARD

CJA SCI

Représentée par M. Christian BOUTHIE, gérant

O'Soleil SCI

Représentée par M. Aurélien ROL, gérant

Monsieur Titouan BRONSART

Madame Sandrine GENDARME

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 la réalisation
de l'expertise en date du 31 décembre 2029.



2.

Rapports de la Société de Gestion

Point marché

Environnement Macroéconomique et Immobilier 2025

Environnement Financier 2025

Depuis la prise de fonction de Donald Trump à la présidence des États-Unis en janvier 2025, le modèle de globalisation libérale initié à l'issue de la seconde guerre mondiale subit un revers au profit de *Fortress America*. L'ajustement commercial mis en œuvre de façon chaotique et agressive par les États-Unis a créé un climat d'incertitude chez les agents économiques, préjudiciable à l'investissement des entreprises et au commerce international, mais *in fine* plus de peur que de mal en termes de croissance mondiale. Le FMI estime qu'elle serait de 3,2 %, similaire à son niveau de 2024.

Aux États-Unis, le vote début juillet de la réforme fiscale (*One Big Beautiful Bill Act*) et la conclusion durant l'été d'accords imposés sur les tarifs douaniers (accord de Genève avec la Chine, accord de *Turnberry* avec l'Union Européenne) a permis de diminuer l'incertitude économique et la nervosité des marchés américains. Mais le taux effectif de tarif douanier, de l'ordre de 20 %, qui ressort de ces accords, le plus élevé depuis le régime *Smoot-Hawley* de 1930, prive de débouchés l'économie mondiale. De surcroît, la réforme fiscale, du *One Big Beautiful Bill Act* crée une situation de déséquilibre profond des finances publiques américaines à un moment où l'administration Trump fait tout pour diminuer l'attractivité du dollar. A date, la dette publique américaine atteint un niveau de 36 000 milliards de dollars, 120 % du PIB, avec une charge de 7,6 années de recettes fiscales, selon nos calculs. L'expansion fiscale creuserait un

peu plus le déficit public. La problématique des déficits jumeaux public et celui de la balance courante, pénalisent le potentiel de croissance américain à moyen terme. En 2025, la volatilité sur les marchés financiers américains a pleinement reflété ces incertitudes engendrées par le choc des mesures et annonces : la performance de l'indice S&P 500, hors les 7 Entreprises technologiques dites les 7 Magnifiques, est bien inférieure à ses pairs européens.

Ailleurs, la relance par la demande publique en Chine (déficit budgétaire porté à 10 %) et en Europe, notamment en Allemagne avec *Der Plan* (investissements publics en infrastructure, changement de règles budgétaires, impulsion de l'ordre de 1,5 % du PIB sur plusieurs années), serait bénéfique à moyen terme, même si le

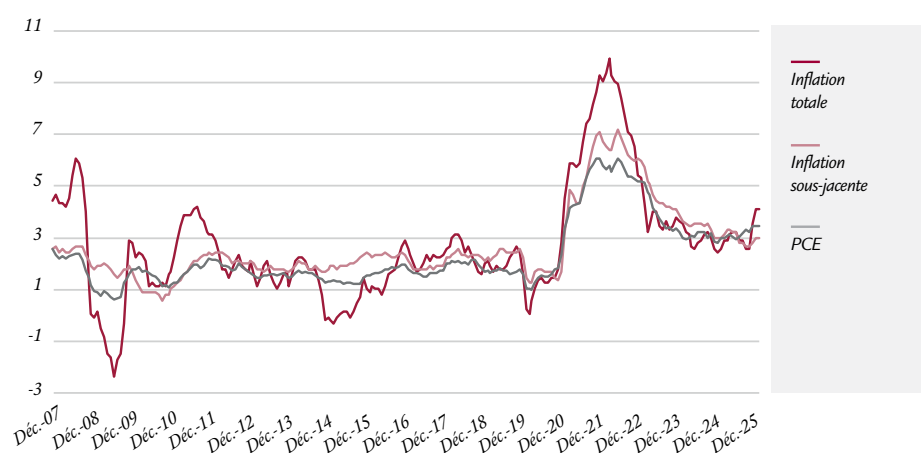
déploiement serait plus lent qu'initialement anticipé.

En dépit du ralentissement de la croissance, des deux côtés de l'Atlantique au premier semestre, l'inflation sous-jacente est restée plus tenace en lien avec des tensions sur les salaires et un marché du travail contraint dans certains secteurs, particulièrement aux États-Unis.

Aux États-Unis l'inflation reste au-dessus de l'objectif de 2 %, à 2,9 % pour l'inflation totale, 3,1 % pour l'inflation sous-jacente et 2,7 % pour l'inflation du panier de biens des ménages. Les effets de la politique économique de l'administration Trump entretiennent les anticipations d'inflation, particulièrement chez les ménages, qui supportent l'effet des droits de douanes.

Inflation aux États-Unis (% sur un an)

Source : Bloomberg et SLAM



L'essoufflement du marché du travail a poussé la Fed (Réserve Fédérale des États-Unis) à baisser le taux des Fed Funds de 75 bps depuis septembre jusqu'à 3,6 % à la fin 2025.

En zone euro, l'inflation a été maîtrisée plus tôt justifiant l'annonce par la Banque Centrale Européenne (BCE) de la fin du cycle de baisse des taux directeurs en 2025 : de 100 bps jusqu'à juin 2025, avec un taux de facilité de dépôt à 2 %. Au dernier point connu, l'inflation ressort à 2 % et l'inflation sous-jacente à 2,2 %. Le taux d'intérêt réel est désormais nul.

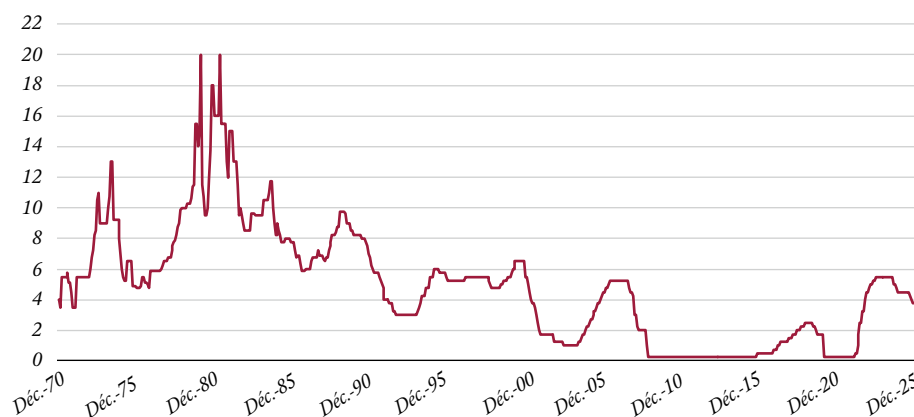
Aux États-Unis, le bras de fer entre Donald Trump et Jerome Powell n'est pas qu'anecdotique comme le suggère son impact sur les marchés financiers et le taux de change du dollar vis-à-vis de l'euro (- 14 % en 2025). L'indice MOVE d'incertitudes sur le marché obligataire, est resté élevé en 2025 : cela témoigne de la plus grande volatilité associée à la conduite de la politique monétaire. Les pressions de Donald Trump expliquent la hausse des taux longs en lien avec l'exigence d'une prime de risque plus élevée pour détenir du papier américain. Les mois et trimestres suivants seront décisifs sur la question de l'indépendance de l'Autorité Monétaire américaine. Les courbes de structure des taux sur les emprunts d'États en zone euro et aux États-Unis se sont graduellement pentifiées en 2025 avec une prime de terme sur les maturités à 10 ans, à hauteur de 100 points de base en zone euro versus 50 points de base aux États-Unis, niveau insuffisant pour rémunérer le risque.

Au-delà des politiques monétaires de la Fed et de la BCE, le différentiel de croissance entre les États-Unis et la zone euro s'est fortement réduit pour 2025, la politique économique mise en œuvre par Donald Trump pesant sur les décisions d'investissement et la consommation des ménages américains, même si le dernier trimestre a été plus dynamique.

Les trajectoires des indices boursiers américains restent volatiles, même s'ils ont atteint un niveau historiquement élevé dans les premiers jours d'octobre 2025, notamment le S&P 500 et les

Taux des Fed Funds (%)

Source : Bloomberg et SLAM



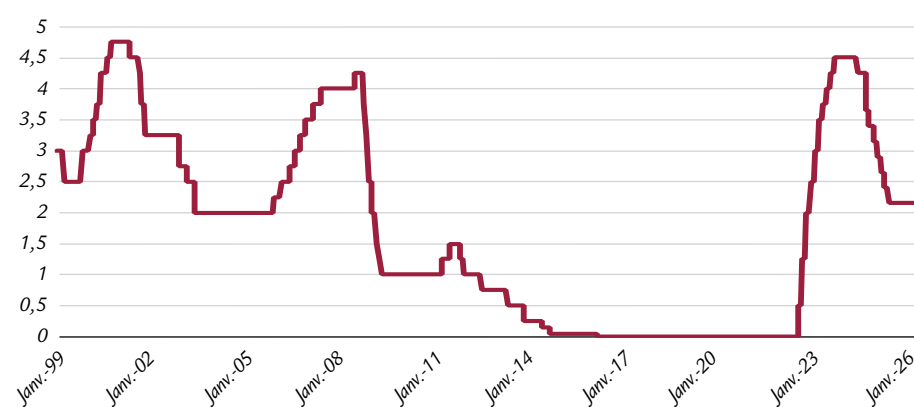
Inflation zone euro (%)

Source : Bloomberg et SLAM



Taux de refinancement de la BCE (%)

Source : Bloomberg et SLAM



entreprises de la Tech. Les États-Unis restent toujours en avantage compétitif sur l'énergie, la cyber sécurité et autres secteurs de prédilections associés à l'Intelligence Artificielle et à la Transition Énergétique. Sans surprise, le débat sur les effets de l'intelligence artificielle et la potentielle survalorisation des entreprises de la Tech restera d'actualité en 2026 : le Price/Earning du S&P est à

près de 40 en décembre 2025. L'Europe, par son plan Readiness 2030, tente de poser les jalons pour retrouver de la compétitivité hyper-industrielle sur les secteurs de pointe, la Tech, le Quantum et autres innovations liées à la transition sur fond d'union du marché des capitaux, initiative lancée depuis 2014.

Les P/E sont bien inférieurs à leurs

homologues américains : la conjonction de ces éléments explique aussi la rotation des portefeuilles observée en 2025.

En fin d'année 2025, les marchés financiers européens ont subi une onde de choc suite à la démission du gouvernement français, entraînant une dépréciation de l'euro vis-à-vis du dollar. Sur les marchés financiers, la hausse de la prime de risque, différentiel entre les OAT et le Bund à 10 ans, à crever le plafond à 89 bps, le jour de la démission du gouvernement de Sébastien Lecornu - contre une moyenne historique de 50 bps. Le niveau des OAT oscillait autour de 3,50 % en fin d'année. La France doit éviter une rupture ou un « Liz Truss moment », telle que l'économie britannique l'a connue en septembre 2022, en faisant plonger la livre sterling et s'envoler les taux longs. Certes, le scénario du pire n'est pas le plus probable, mais le risque de crédit sur la dette long terme est bien réel.

En 2025, l'indice CAC 40 enregistre une performance bien inférieure aux bourses espagnole, italienne et allemande, en dépit de surperformances sectorielles, notamment dans le secteur de la défense. La hausse de la prime de crédit sur les emprunts d'État, reflet de l'instabilité politique, est un facteur exogène qui pèse sur les valorisations tant boursières que sur les actifs réels.

De manière plus conjoncturelle,

Ecart France-Allemagne Taux 10 ans (pb)

Source : Bloomberg et SLAM



l'économie américaine a fortement ralenti, impactée par le *Libération Day* du 2 avril 2025 : sur le troisième trimestre, une accélération de l'activité à 4,3 % en rythme annualisé, avec un acquis de croissance de 1,9 % pour 2025. Swiss Life Asset Managers anticipe une croissance à 1,9 % pour 2025 et 2026, en légère hausse par rapport aux anticipations antérieures.

En zone euro, l'annonce du grand plan d'infrastructures en Allemagne a permis aux indices PMI (*Purchasing Manager's Indexes*) de se redresser, même si sa mise en place prendra du temps. L'abandon de la règle d'or et le stimulus budgétaire sont de bon augure à moyen terme, comme en témoignent les indices boursiers de certains secteurs en Europe.

En 2025, la croissance du PIB en zone euro ressort à 1,5 % après 0,9 % en 2024

et 0,4 % en 2023 : en tête de classement l'Espagne, avec une croissance de l'activité de 2,8 % tandis que celle de la France ressort à 0,9 %, suivie par l'Italie à 0,7 % et l'Allemagne à 0,2 %. Fin 2025, les croissances espagnole, allemande et italienne ont compensé la faible croissance française. En 2026, la croissance en zone euro resterait sur son sentier d'expansion soutenue par les investissements et les dépenses en infrastructures. Selon Swiss Life Asset Managers, l'Espagne resterait moteur, même si sa croissance ralentirait à 1,7 % tandis qu'elle réaccélérerait à 1,2 % en Allemagne, en lien avec le rebond observé au dernier trimestre 2025. En Italie, la croissance atteindrait 0,6 % tandis que des incertitudes subsistent sur le potentiel de la croissance française au regard de l'impact de la Loi de Finances sur l'économie.

Environnement Immobilier 2025

• Immobilier listé

En 2025, l'indice de l'immobilier coté EPRA France superforme l'Europe, avec une performance de 14 % sur un an contre 6,8 %. Il surperforme la Suède (+ 7,1 %), et l'Allemagne (- 16,5 %) qui enregistre la plus mauvaise performance sur le marché coté. L'indice EPRA France fait quasi aussi bien que l'indice espagnol (+ 18 %), il reste loin derrière la performance de l'indice italien (+ 38,7 %). Enfin, l'indice britannique (+ 5,9 %) sous-performe l'indice français et l'indice européen. Ces disparités démontrent les difficultés structurelles de certaines foncières. Sans surprise, des différences sectorielles persistent avec de grandes disparités de performances entre foncières, reflet aussi de leur patrimoine et de leurs arbitrages passés.

Sur le marché des bureaux, 2025 signe une nouvelle année atone, via un volume commercialisé à 1,65 million de m² en Île-de-France, 9 % en deçà de son niveau de son niveau de 2024. Ce volume de demande placée est resté 19 % inférieur à 2024 et de 12 % à la moyenne post crise sanitaire, témoignage d'un marché qui reste fragile sans véritable reprise économique et croissance de l'emploi.

Paris reste le segment de marché qui concentre la demande tant pour le marché locatif que pour le marché de l'investissement, même refrain depuis la mise en place du télétravail : c'est la célèbre polarisation de la demande, telle qu'elle a été qualifiée au sortir de la crise sanitaire. Certains sous-segments de marché comme le croissant Ouest (- 26 %) par rapport à sa moyenne post-crise sanitaire) et les marchés périphériques restent très disparates. Les relocalisations des entreprises, qui portent la demande placée, l'ont été au bénéfice de Paris, privilégiant la centralité avec une réduction de l'espace : néanmoins le manque de croissance économique pèse désormais sur le potentiel de la demande placée.

Conséquence des incertitudes, une réduction des surfaces, malgré un retour au bureau plus marqué en 2025. Les petites et moyennes surfaces inférieures à 5 000 m² observent une baisse de 9 % par rapport à 2024 et de quasi 20 % par rapport à son niveau post crise sanitaire. Paris Centre Ouest reste sur

une trajectoire baissière. Les demandes pour les surfaces moyennes, 1 000 à 5 000 m² sont en fort retrait tandis que les petites surfaces restent plus populaires, aussi par la prudence des entreprises qui minimisent leurs coûts immobiliers. En périphérie, les demandes restent très contrastées entre le secteur Nord et l'Est versus le Sud. Le quartier de la Défense enregistre une baisse de la demande placée de 31 % par rapport à 2024 liée au déficit des grandes transactions.

Une offre disponible en hausse à plus de 6,3 millions de m² pousse le taux de vacance à 10,2 % contre 7,6 % en 2023 et 6,8 % en 2020. La hausse de la vacance sur Paris Centre Ouest, à près de 45 % résulte de la combinaison de libération et de livraisons. Sur la Défense, le taux de vacance officiel est de 14,5 % sur le périmètre des surfaces de premier plan. Les disparités sont légion entre les sous- marchés de la périphérie, comme la concentration des actifs secondaires et/ou obsolètes : près de 25 % du stock ne serait pas loué depuis plus de 5 ans, témoignage de l'obsolescence de certains produits. Les couronnes Nord et Est, en raison de livraison de programmes neufs restructurés ou rénovés qui n'ont pas trouvé preneurs, sont encore plus à risque même pour les bâtiments les mieux certifiés d'un point de vue environnemental.

Les valeurs locatives en Île-de-France restent contrastées en raison des facteurs offres et demandes très différenciés par sous-segment de marché : à Paris, en raison de la rareté du foncier et du renforcement de la demande de nouveaux locataires, le loyer *prime* est affiché à 1 250 €/m²/an (+ 20 % depuis 2022), avec une croissance réelle en fort ralentissement. À Paris, dans certains quartiers comme le 15^{ème} et Montparnasse, l'écart de loyer entre les surfaces rénovées et celles restructurées tend à se réduire compte tenu de la vigueur de la demande : néanmoins les loyers moyens sont anesthésiés par une demande potentielle en baisse. Sauf exception, la majorité des secteurs tertiaires en dehors de Paris enregistre une stabilisation voire une baisse significative des loyers faciaux avec une franchise de l'ordre de 30 % en moyenne,

de 37 % à la Défense. Les actifs bien desservis et offrant de belles prestations échappent à ce niveau de franchise. Le phénomène de divergence de trajectoires des loyers parisiens et du reste de l'Île-de-France s'accroît ostensiblement, conséquence de la fracture structurelle qui caractérise le marché et du manque de croissance économique.

Le marché de l'investissement tertiaire enregistre 13,7 milliards d'euros de transaction en 2025, une hausse de 8 % sur un an, mais un niveau très inférieur à sa moyenne sur cinq ans. Les volumes ont été poussés par certaines transactions emblématiques supérieures à 200 millions d'euros tandis que le reste du marché s'est caractérisé par des transactions plus granulaires et inférieures à 50 millions d'euros. Le bureau avec un volume de 6,8 milliards d'euros, représente 50 % des transactions, tandis que le secteur de la logistique et de l'industriel avec 4,1 milliards d'euros d'engagements présente 30 % de l'immobilier commercial : cette répartition témoigne des changements d'orientations stratégiques pour les investisseurs. Sans surprise, l'hôtellerie reste un segment très prisé, tant pour les investisseurs domestiques qu'internationaux avec des stratégies plus offensives, notamment sur la partie opérée.

En termes de transactions, les anticipations des acheteurs et des vendeurs se sont caractérisées par un *double dip*, résultat de la hausse des taux et des incertitudes sur l'effet des tarifs douaniers sur la croissance économique française. Finalement, certaines transactions laissent anticiper une convergence des taux pour la partie *prime*. En revanche, le marché reste grippé pour certains sous-marchés en périphérie : les difficultés de certaines SCPI (concentrées en bureaux), notamment via la demande de rachats, expliquent aussi le *double dip* et les décotes nécessaires pour retrouver de la liquidité. A contrario, les SCPI les plus récentes bénéficient quant à elles des opportunités de marché : acquisition de plus petits volumes et diversifications en termes de secteurs et pays, leurs stratégies sont hyper-sélectives.

Les taux de capitalisation sur le secteur des bureaux ont observé des mouvements assez différents selon les sous-marchés : à Paris sur le *prime* pour s'établir selon certains brokers à 4,00 % contre 4,25 % pour d'autres. L'absence de consensus sur la valeur du taux *prime* en fin d'année, témoigne encore d'une difficulté au véritable *repricing*, peut être initié par la remontée des OAT ou à une nouvelle jauge de dispersion liée à la liquidité. Sous certains marchés parisiens émergents, les taux décompressent de 25 bps. Sur certains marchés périphériques de l'Île-de-France, la hausse des taux s'est poursuivie de 50 à 75 bps. En régions, les taux de capitalisation *prime* se sont stabilisés ou observent une hausse de 25 bps, pour refléter l'éventuel

	Taux cap (%) Bureaux déc 25	Évolution depuis juin 22
Paris Centre	4,00%	1,25%
Paris Centre Est	4,00%	1,25%
Paris Rive Gauche	4,00%	1,00%
Paris La Défense	5,00%	1,75%
Paris Ouest	5,00%	1,75%
Paris Boucle Seine	4,00%	1,00%
Paris Sud Ouest	6,00%	2,50%
Paris Nord	6,50%	2,50%
Paris Sud Ouest	6,00%	2,50%
Paris Est	8,50%	3,00%
Paris Décentralisé	4,25%	1,00%
La Défense	7,50%	2,25%
Lyon	5,75%	2,25%
Marseille	5,90%	1,65%
Bordeaux	6,25%	2,25%
Strasbourg	6,50%	1,25%
Lille	6,25%	2,15%
Toulouse	6,75%	1,75%
Nice	6,50%	1,50%
Nantes	6,00%	1,25%

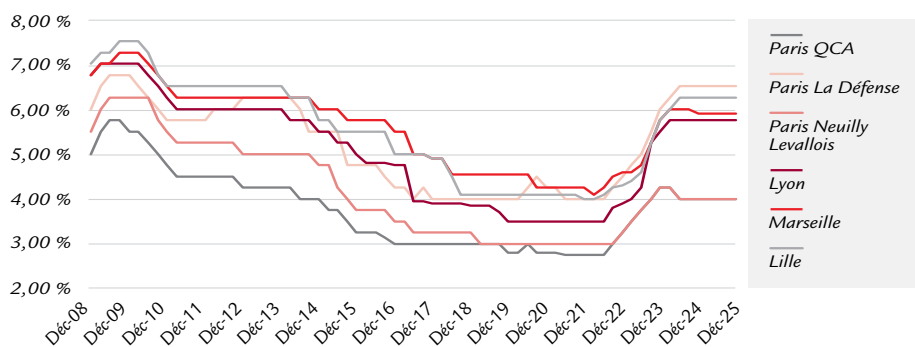
Taux Cap. = Taux « Prime »
Source : Cushman & Wakefield

manque de liquidité.

Sur certaines classes d'actifs immobilières, les décompressions se sont poursuivies avec des amplitudes plus ou moins variables, en fonction du niveau d'obsolescence technique ou de localisation. Le secteur de la logistique bien que très impacté par l'effet des droits de douane en début d'année observe une meilleure orientation en fin d'année : certaines transactions suggèrent une compression des taux autour de 4,85 % même si le taux moyen reste autour de 5,20 %. Le secteur étant si hétérogène en termes de produits et de territoires, la dispersion des taux autour du *prime* peut être élevée. Les plateformes les mieux localisées, les plus *high tech* et

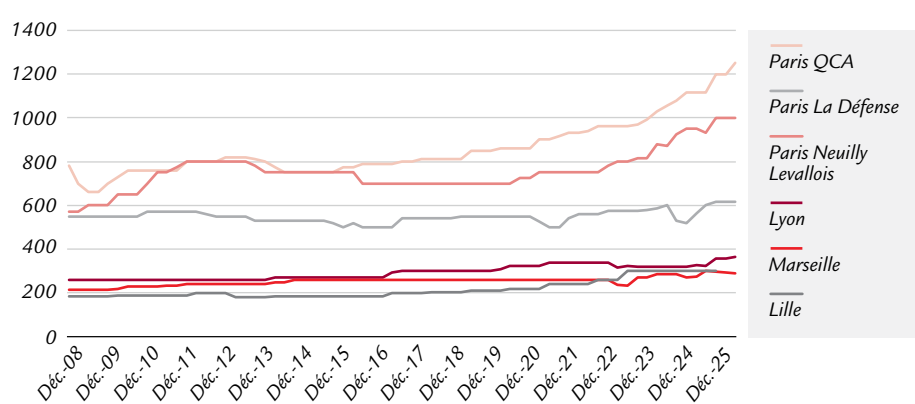
Rendements Prime Bureaux France (%)

Source : Cushman & Wakefield



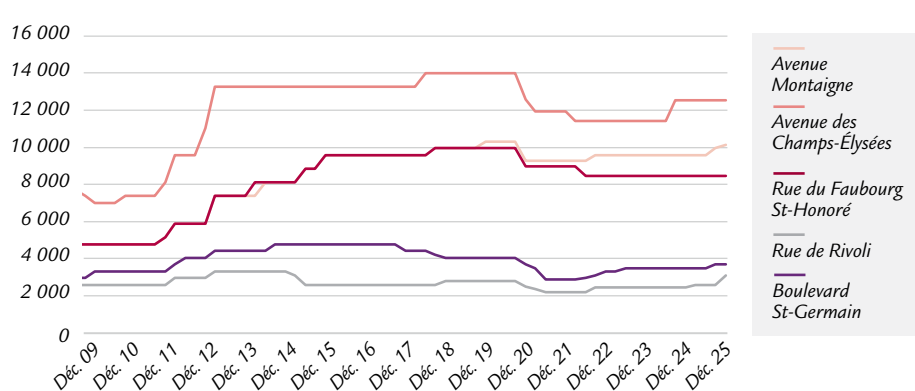
Loyers Prime Bureaux France (€/m²)

Source : Cushman & Wakefield



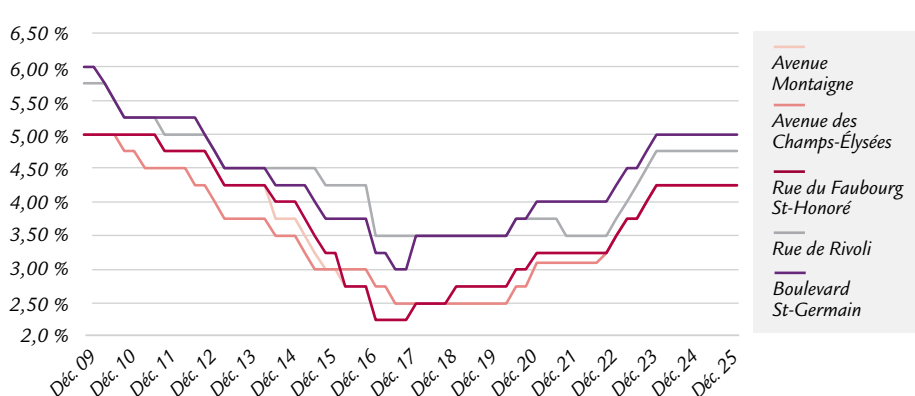
Loyers Prime Commerces Paris (€/m²)

Source : Cushman & Wakefield



Rendements Prime Commerces Paris (%)

Source : Cushman & Wakefield



les plus alignées en termes énergétique bénéficient d'une prime.

Le secteur des commerces converge vers un nouvel équilibre de marché, notamment à Paris où les taux de capitalisation par sous-marché se sont stabilisés. Les fortes décompressions passées et les changements majeurs opérés bien avant la crise sanitaire ont fait comprendre aux investisseurs la spécificité très locale de ce segment pour juger de son potentiel dans un portefeuille. Sur certains sous-marchés en régions, les taux de capitalisation ont décompressé de 25 bps, en lien avec une prime de liquidité exigée par les investisseurs en situation de ventes forcées, notamment les véhicules SCPI, en quête de liquidité.

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

En région, la stabilité des loyers occulte des avantages commerciaux pour compenser la hausse de certaines charges et potentiellement une atonie voire une baisse des chiffres d'affaires. Les taux de capitalisation sont stables pour les localisations *prime*, exception faite de Marseille tirée par la vacance : les localisations secondaires restent plus en souffrance et les décompressions restent significatives dans le cas de repositionnement d'axes manquant de commercialité.

En 2025, le volume d'investissement atteint 2,8 milliards d'euros, en hausse de 6 % sur un an mais 30 % inférieur à sa moyenne sur 5 ans. Au total, les transactions en commerce représentent 20 % du total des volumes investis sur le marché français en 2025. Pour les investisseurs, la décote en termes de prix, combinée à la baisse des loyers depuis 2020, rend l'équation plus aisée surtout

en matière de repositionnement ou de changement d'usage des commerces, et plus particulièrement du *retail-mix* et des nouveaux modes de consommation avec l'accélération du *click and collect*.

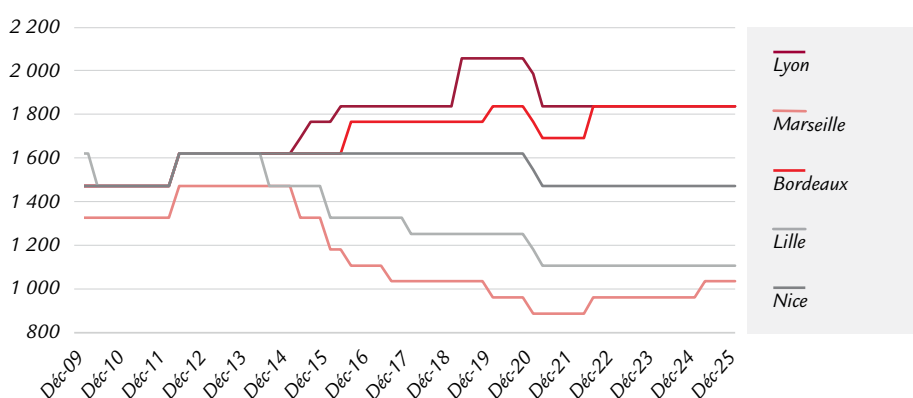
Remarque générale sur la décompression des taux, toutes classes d'actifs, bureaux, commerces, logistiques, résidentiel, hôtellerie et santé, qui subsiste parfois sur certains territoires : elle est implicite tant que les transactions ne sont pas opérées. Des transactions n'ont pas été enregistrées sur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

explique la différence de valorisations entre actifs sur un même segment de marché.

Les valorisations de fin d'année n'ont pas enregistré la nouvelle hausse des taux longs français de cet automne, toutes choses égales par ailleurs, les experts préférant jouer cette hausse comme un « épisode » de volatilité momentané. L'année 2025 est une année de consolidation, en France comme en Europe, au regard des vents contraires émanant des États-Unis, par un double effet, d'abord sur les taux longs, sur la croissance économique potentielle. En France, l'épisode d'instabilité politique n'empêche pas les investisseurs de long terme de se positionner sur le marché immobilier comme en témoignent les transactions les plus emblématiques dans le secteur des bureaux et de la logistique.

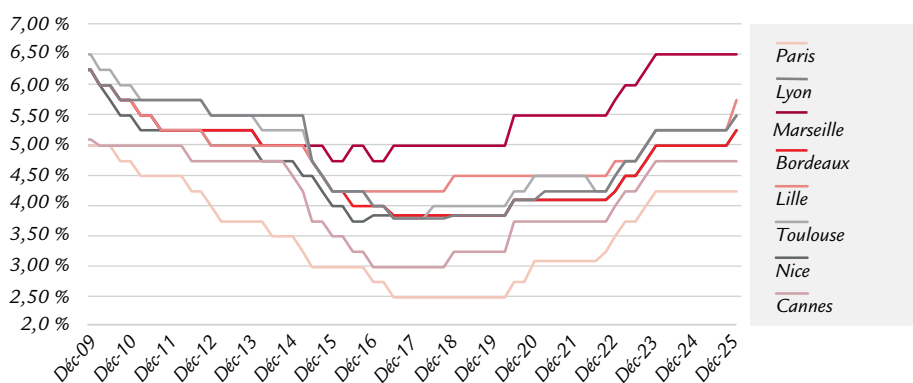
Loyers Prime Commerces Régions (€/m²)

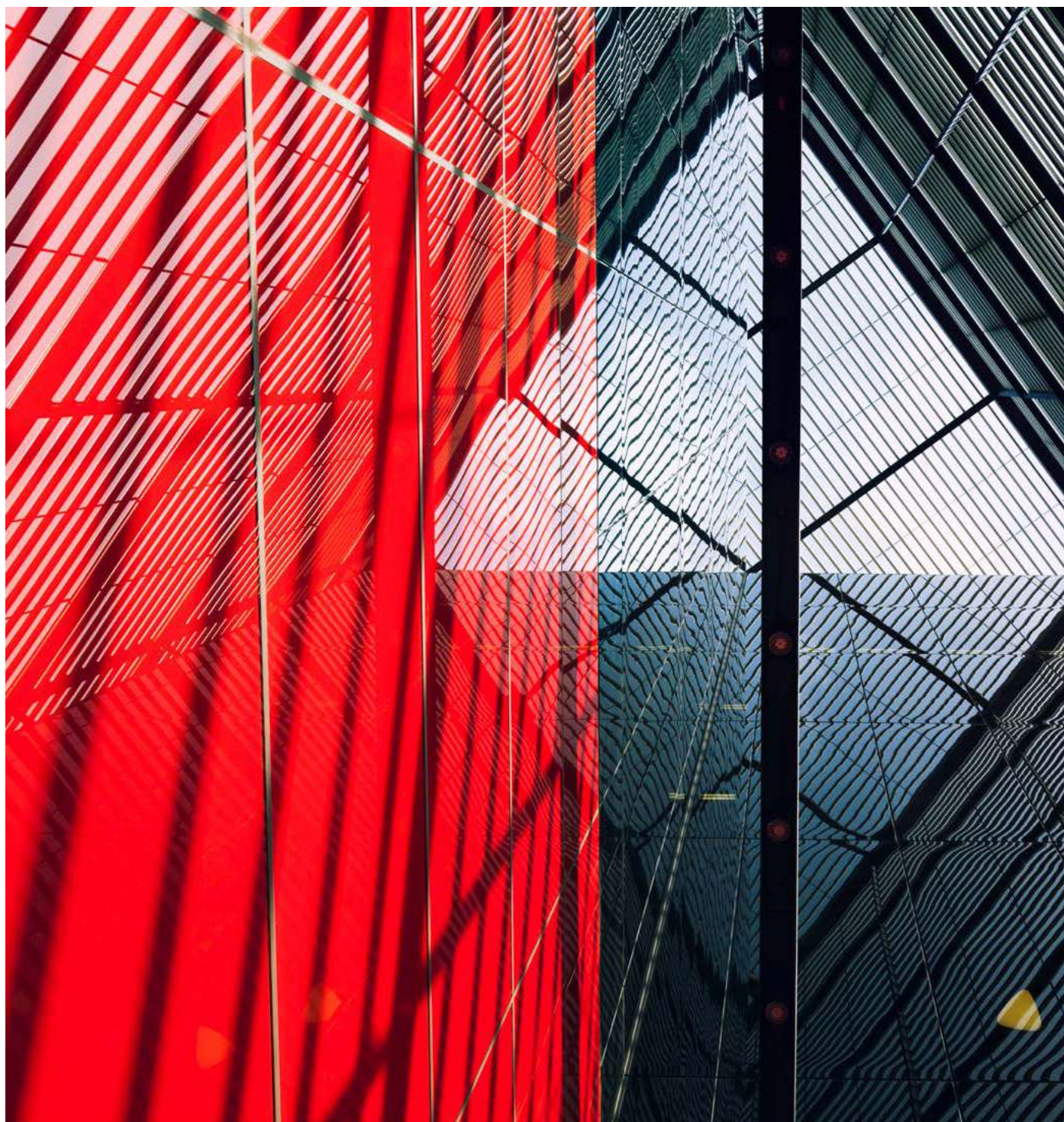
Source : Cushman & Wakefield



Rendements Prime Commerces Régions (%)

Source : Cushman & Wakefield





Évolution *du patrimoine immobilier*

Patrimoine Immobilier au 31/12/2025

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

La SCPI Mistral Sélection a procédé à 3 acquisitions sur l'exercice 2025 :

- Le 28 février 2025, acquisition d'un ensemble situé dans un parc commercial à Ermesinde, au Portugal. Cet actif est loué à 7 enseignes locales de premier plan couvrant plusieurs secteurs essentiels du commerce et des services. L'opération a par ailleurs visé un taux de rendement de 7 %.
- Le 30 juin 2025, acquisition d'un ensemble immobilier industriel à Thizy-les-Bourgs. Cette acquisition est associée à un taux de rendement de 9,15 %, avec un bail ferme de 9 ans.
- Le 18 décembre 2025, acquisition d'un commerce de pied d'immeuble situé à Vicenza, en Italie. Celle-ci a été réalisée à un taux de 7,11 % actes en main, et permet d'améliorer la diversification géographique de la SCPI.



77/580 avenue
des grandes
Thizy-les-bourgs
Logistique



Av Eng Duarte
Pacheco
Ermesinde
Commerce



41 Corso
palladio
Vicenza
Commerce

Cessions

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

Répartition du patrimoine (sur la base des valeurs d'expertise des immeubles au 31/12/2025)

• Par typologie

Répartition sectorielle du Patrimoine (en valeur)

Bureaux	18,56 %
Commerces	70,58 %
Logistique	10,86 %

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

Répartition géographique du Patrimoine (en valeur)

France	65,48 %
Europe (Hors France)	34,52 %

Répartition géographique du Patrimoine français (en valeur)

Régions	100 %
Paris	0 %

Expertises immobilières et valeurs de la SCPI

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2025 s'élève à 29 201 000 €.

Valorisation au 31/12/2025

Type	Mode de détention	Localisation	Valorisation HD au 31/12/2025	% de la valorisation globale HD au 31/12/2025
Commerces	Direct	Lot 1 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	4 570 000 €	15,7 %
Commerces	Direct	Lot 2 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	3 820 000 €	13,1 %
Commerces	Direct	Lot 3 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	2 110 000 €	7,2 %
Commerces	Direct	Lot 4 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	30 000 €	0,1 %
Bureaux	Direct	28 rue François Arago, 13005 Marseille	5 420 000 €	18,6 %
Logistique	Direct	77 avenue des Granges, 69240 Thizy les Bourgs	1 820 000 €	6,2 %
Logistique	Direct	580 avenue des Granges, 69240 Thizy les Bourgs	1 350 000 €	4,6 %
Commerces	Direct	Valongo, Rua Heróis de Angola 3	5 521 000 €	18,9 %
Commerces	Direct	Vicenza, Corso Andrea Palladio 41	4 560 000 €	15,6 %
			29 201 000 €	100,0 %

• **Évolution des valeurs de réalisation et reconstitution au 31/12/2025 :**

SCPI Mistral Sélection	En €	En € par part
Valeur de réalisation	43 792 780,38	171,18
Valeur de reconstitution	46 610 812,93	182,19

Situation locative

• **Taux d'occupation au 31/12/2025**

Taux d'occupation

Taux d'occupation Financier	93,92 %
Taux d'occupation Physique	100 %

• **Congés reçus**

Type	Localisation	Surface libérée	Loyer précédent	Remarques
Commerce	Lot 3 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	1 312 m ²	157 830 €	FDS2 – liquidation judiciaire

• **Baux signés**

Type	Localisation	Surface relouée	Loyer	Loyer précédent	Remarques
Commerce	Lot 3 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	1 312 m ²	145 000 €	157 830 €	Action

• **Montants des loyers quittancés**

Montant des loyers quittancés en 2025 (arrêté au 31/12/2025)

Type	Localisation	Loyer quittancé en 2025
Commerces	Lot 1 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	358 179,59 €
Commerces	Lot 2 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	282 005,22 €
Commerces	Lot 3 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	62 192,52 €
Commerces	Lot 4 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	2 591,80 €
Bureaux	28 rue François Arago, 13005 Marseille	402 364,00 €
Logistique	77 avenue des Granges, 69240 Thizy les Bourgs	92 505,49 €
Logistique	580 avenue des Granges, 69240 Thizy les Bourgs	55 226,79 €
Commerces	Valongo, Rua Heróis de Angola 3	455 813,76 €
Commerces	Vicenza, Corso Andrea Palladio 41	15 701,65 €
		1 734 818,51 €

• **Créances douteuses**

Les créances douteuses au 31 décembre 2025 de la période se décomposent de la manière suivante :

• **JOTT OPERATIONS (28 rue François Arago, 13005 Marseille)**

- Loyer : 8 495,11 €
- Charges : 13 500 €
- TVA : 4 399,02 €

• **FDS2 (Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle)**

- Loyer : 48 179,84 €
- Charges : 8 272,11 €
- Honoraires de gestion : 1 236,33 €
- Taxe foncière : 4 312,92 €
- TVA : 12 461,86 €
- Facture privative : 383,21 €

• **Cable Exanergia (Valongo, Rua Heróis de Angola 3)**

- Loyer : 114,60 €

• **Principaux contentieux**

• **28 rue François Arago, 13005 Marseille**

Le 7 avril 2025, une saisie conservatoire d'un montant de 88 727,88 € a été effectuée venant en déduction des loyers dus au titre des 1^{er} et 2^e trimestre 2025.

Compte tenu des difficultés financières rencontrées par le locataire, un accord de paiement mensuel du loyer a été mis en place, valable jusqu'au 30 juin 2026.

La société JOTT OPERATIONS a été placée en redressement judiciaire par jugement du 18 décembre 2025. À cette date, une déclaration de créances a été établie, intégrant les impayés suivants :

- Décembre 2025 : 48 130,45 €
- 1^{er} trimestre 2026 : 146 364,72 €

Une mise en demeure a également été adressée au locataire pour le règlement des sommes dues postérieurement au jugement.

Les créances postérieures suivantes ont depuis été réglées :

- Loyer, charges et taxes du 18 au 31 décembre 2025 : 21 736,33 € TTC, réglés le 21/01/2026
- Appel de loyer du 1^{er} trimestre 2026 (loyer, charges et taxes) : 146 364,72 € TTC, réglés par deux virements séparés du 23/01/2026 et du 05/02/2026

À ce jour, seule la créance antérieure au jugement, correspondant à la période du 1^{er} au 17 décembre 2025, reste impayée, pour un montant de 26 394,12 € TTC.

• *Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle*

Un commandement de payer portant sur la somme de 122 785,15 € a été délivré le 15 janvier 2025 à la société FDS2. Cette somme correspond aux loyers et provisions pour charges des 3^e et 4^e trimestres 2024, ainsi que du 1^{er} trimestre 2025.

Par jugement du 3 février 2025, une procédure de liquidation judiciaire a été ouverte, avec poursuite d'activité jusqu'au 15 février 2025.

Les locaux ont été restitués le 30 avril 2025.

Les démarches nécessaires ont été effectuées afin de récupérer le montant de la garantie bancaire à première demande prévue au bail et d'imputer le dépôt de garantie présent dans les comptes sur la dette du locataire.

À ce jour, la dette restante s'élève à 67 289,13 € TTC, et la procédure collective demeure en cours.

En 2025, plusieurs demandes d'expulsion ont été déposées à la suite d'intrusions illégales de caravanes sur la propriété située rue des Vignerons à La Sentinelle (59174). Ces démarches ont été engagées par l'intermédiaire de notre avocat, sur la base de constats d'huissier réalisés respectivement les 6 février, 8 septembre et 1^{er} décembre 2025.

Pour chacune de ces occupations illicites, la SCPI a obtenu une ordonnance d'expulsion, permettant de faire cesser rapidement l'occupation du site.



Travaux

• *Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle*

- Travaux de remise en état du local commercial libéré par FDS2
- Installation de bornes de recharge pour véhicule électrique (IRVE)

Endettement & levier

Au 31/12/2025, 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 autres 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 autres 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

<i>Chiffres clés</i>	<i>au 31/12/2025</i>
Capitalisation	46 049 580
Nombre d'associés	3 611
Nombre de parts	255 831

Évolution du marché des parts

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable :

	<i>1T 2025</i>	<i>2T 2025</i>	<i>3T 2025</i>	<i>4T 2025</i>
Nombre de parts souscrites sur la période	30 233	26 715	39 145	59 255
Nombre de parts compensant les retraits	13	138	211	142
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	5 439 600 €	4 783 860 €	7 008 120 €	10 640 340 €

Au 31 décembre 2025, aucune part n'est en attente de retrait.

<i>Année</i>	<i>Montant du capital nominal</i>	<i>Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année⁽¹⁾</i>	<i>Nombre de parts</i>	<i>Nombre d'associés</i>	<i>Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)</i>	<i>Prix d'entrée⁽²⁾</i>
30/04/2024	1 258 950 €	10 620 €	8 393	12	N/A	180
31/12/2024	15 148 050 €	13 888 950 €	100 987	1 549	N/A	180
31/12/2025	38 374 650 €	23 226 600 €	255 831	3 611	N/A	180

1. Diminué des retraits

2. Prix payé par le souscripteur

Évolution du prix de la part

	<i>Année N</i>
Prix de souscription ou d'exécution au 31/12/2025 (en €)	180 €
Dividende versé au titre de l'année	14,15 €
Rentabilité cible de la part (en %) ⁽³⁾	6 %
Report à nouveau cumulé par part (en €)	0,06 €

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

Le prix de souscription au 31/12/2025 est de 180 € par part dont 150 € de capital nominal et 30 € de prime d'émission. Le prix de retrait s'établit à 180 € par part*. Pour mémoire la valeur de reconstitution s'établit à 182,19 par part.

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12/2025	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)
N-1	88	0,09 %	N/A	1 mois	N/A
N	504	0,50 %	N/A	1 mois	1 814,40

Évolution par part des résultats financiers

Année	30/04/2024	% du total des revenus	31/12/2024	% du total des revenus	31/12/2025	% du total des revenus
Revenus⁽⁴⁾	2,47		21,07		15,16	
Recettes locatives brutes	0,00		8,45	40 %	8,64	57 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0 %	0,00	0 %	0,00	0 %
Produits divers	2,47	0 %	12,63	60 %	6,52	43 %
Total	2,47	100 %	21,07	100 %	15,16	100 %
Charges⁽⁴⁾	-2,42	98 %	-7,63	36 %	-5,45	36 %
Commission de gestion	0,00	0 %	-0,58	3 %	-0,96	6 %
Autres frais de gestion	-2,42	98 %	-4,88	23 %	-1,95	13 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0 %	-2,11	10 %	-2,40	16 %
Charges locatives non récupérables	0,00	0 %	-0,07	0 %	-0,14	1 %
Sous total charges externes	-2,42	98 %	-7,63	36 %	-5,45	36 %
Amortissement net	0,00	0 %	0,00	0 %	0,00	0 %
Patrimoine	0,00	0 %	0,00	0 %	0,00	0 %
Provisions nettes ⁽⁵⁾	0,00	0 %	0,00	0 %	-0,21	1 %
Pour travaux	0,00	0 %	0,00	0 %	0,00	0 %
Autres	0,00	0 %	-8,03	38 %	-4,76	31 %
Sous total charges internes	0,00	0 %	-8,03	38 %	-4,97	33 %
Total charges	-2,42	98 %	-15,65	74 %	-10,41	69 %
Résultat courant	0,05	2 %	5,42	26 %	4,75	31 %
Variation report à nouveau	0,00	0 %	2,59	12 %	-0,96	-6 %
Variation autres réserves (éventuellement)	0,00	0 %	0,00	0 %	0,00	0 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0 %	2,83	13 %	5,71	38 %

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

5. Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Emploi des fonds

	31/12/2025
Fonds collectés*	27 871 920,00
+ cessions d'immeubles	0
+ divers (préciser)	0
- commission de souscription	0
- achat d'immeubles	14 433 049,60
- frais d'acquisition (non récupérables)	0
- achat de titres de participation contrôlés	0
= sommes restant à investir	13 438 870,40

(*) Depuis l'origine de la société.

Évolution de l'activité

La SCPI Mistral Sélection présente un bénéfice comptable de 1 214 356,53 € pour ce troisième exercice comptable. Ce bénéfice se décompose de la manière suivante :

- Loyers perçus pour 1 726 580,96 € contre 648 802,24 € en 2024. Cette hausse est expliquée par les acquisitions de plusieurs immeubles sur l'exercice.
- Charges d'exploitation de la société (hors frais d'acquisition, compensées par un prélèvement sur la prime d'émission) : 441 374,44 €. Ces charges se composent principalement par des frais de structure (honoraires comptables, commissaires aux comptes etc.) et la rémunération de la société de gestion.
- Produits financiers : 85 853,82 €. Ces produits financiers représentent la rémunération de la trésorerie disponible au cours de l'exercice.

Événements post-clôture

Aucun événement post clôture n'est connu à la date d'émission du présent rapport.

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.

À titre d'information, la SCPI Mistral génère également des revenus en Italie et au Portugal qui sont traités de la manière suivante :

- Concernant les loyers issus d'immeubles sis au Portugal : ces revenus sont imposés localement et ne sont pas soumis à l'impôt en France. Toutefois, ces revenus sont pris en compte afin de déterminer le taux d'imposition des porteurs de parts résidents fiscaux en France, conformément à la méthode dite du taux effectif.
- Concernant les loyers issus des immeubles sis en Italie : ces revenus sont imposés localement mais également soumis à l'impôt en France. Afin d'éviter la double imposition, ils ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus.

La société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France en tenant compte des règles applicables et énoncées ci-dessus.

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.

Commissions versées à la Société de Gestion

Conformément aux statuts et à la note d'information de la Société, la Société de Gestion a perçu les commissions suivantes au cours du dernier exercice écoulé :

Une commission de souscription

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

Au 31 décembre 2025, cette commission s'élevait à 0 euro.

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

Au 31 décembre 2025, cette commission s'élevait à 246 218,88 euros.

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 31 décembre 2025, cette commission s'élevait à 479 463,75 euros.

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

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

Au 31 décembre 2025, cette commission s'élevait à 0 euro.

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 31 décembre 2025, cette commission s'élevait à 0 euro.

Une commission sur retrait de part sociale

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

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

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

Au 31 décembre 2025, cette commission s'élevait à 648,00 euros.

Honoraires d'administration de biens

Pour rappel, un mandat cadre d'administration de biens a été conclu en date du 12 juin 2024 entre la SCPI et Swiss Life Asset Managers France avec pour objet la gestion administrative, locative, comptable, technique, fiscale, réglementaire et environnementale d'immeubles appartenant à la SCPI.

Au 31 décembre 2025, les honoraires s'élevaient à 42 503,71 euros.



Rapport spécial de la Société de Gestion

Résolutions extraordinaires

À l'Assemblée Générale mixte du 25 juin 2026

Chers Associés,

Vous trouverez ci-après notre rapport en vue de l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin prochain visant à vous informer sur les résolutions extraordinaires soumises à votre approbation.

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

Nous vous proposons de mettre en conformité les compétences de l'Assemblée Générale et les attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires avec le nouvel article R.214-157-1 du Code monétaire et financier, modifié au 1^{er} janvier 2026 par le décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, la nomination de l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier de la SCPI relevant désormais de la seule compétence de la Société de Gestion, et de modifier en conséquence les articles 19 et 28 des statuts de la Société qui seraient rédigés comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

Article 19 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

(...)

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

- [...]
- nomme le dépositaire,
- nomme l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier,
- [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

« Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE

(...)

Elle nomme l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion.

(...) »

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE

(...)

Elle nomme l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

2. Mise en conformité des modalités de rachat avec la Directive (UE) 2024/927 (“AIFM 2”) du 13 mars 2024 - Modification du point 3 « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » de l'article 10 des statuts

À la suite de l'entrée en vigueur, le 16 avril 2026, de la directive (UE) 2024/927 du 13 mars 2024 (“AIFM 2”), ainsi que des échanges intervenus entre les associations de place et l'Autorité des Marchés Financiers, et compte tenu de la position de cette dernière selon laquelle les SCPI prévoyant un fonds de remboursement (doté ou non) doivent disposer de deux outils de gestion de la liquidité assimilables à ceux prévus par la Directive AIFM 2 et le mentionner dans les statuts, le point 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » de l'article 10 des statuts doit être modifié, par l'ajout d'un dernier alinéa, afin d'intégrer la mention suivante :

« Article 10 – Retrait des Associés

(...)

3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

(...)

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables aux outils de gestion de la liquidité prévus à l'annexe II de la directive (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- *la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;*
- *le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par la Société de Gestion, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »*

La Note d'Information de la Société sera modifiée en conséquence par la Société de Gestion afin d'y intégrer la même mention.

Pour rappel, la Note d'Information de la SCPI a été modifiée le 26 juin 2025, à la suite de l'assemblée générale du 26 juin 2025, laquelle avait apporté des modifications et précisions relatives aux limites et aux critères d'utilisation du fonds de remboursement, ces dispositions demeurants inchangées.

3. Modification des articles 12 et 14 des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la SCPI

Actuellement, les parts sociales de la SCPI ne peuvent être souscrites qu'en nombre entier.

La décimalisation permettrait aux associés de souscrire des parts pour un nombre qui n'est pas nécessairement un nombre entier.

Nous vous proposons ainsi d'introduire dans les statuts la possibilité pour la Société de Gestion de décider du fractionnement des parts de la Société en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes, permettant ainsi la souscription de fractions de parts.

Ce mécanisme a pour objet d'apporter une plus grande souplesse dans les modalités de souscription, en permettant aux associés d'ajuster les montants investis, tant dans le cadre de nouvelles souscriptions que de versements complémentaires ou programmés.

À titre illustratif, il permettrait notamment aux associés ayant opté pour le réinvestissement des dividendes d'affecter immédiatement les sommes distribuées à la souscription de parts, sans attendre l'atteinte du prix d'une part entière.

La Société de Gestion pourrait ainsi décider la décimalisation lorsqu'elle estimera que les conditions préalables sont réunies.

Si vous approuvez cette proposition, il conviendra de modifier en conséquence les articles 12 « Représentation des parts sociales » et 14 « Indivisibilité des parts sociales » de la Société qui seraient rédigés comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Article 12 - Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Les parts sociales émises par la Société pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes et dix-millièmes, dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux fractions de parts sociales. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Article 14 - Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la requête de la partie la plus diligente. Cette disposition n'est pas applicable aux fractions de parts sociales. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale et espérons que vous voterez favorablement aux résolutions correspondantes.

La Société de Gestion



Rapport financier

Comptes annuels de l'exercice 2025

État du patrimoine

(En €)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	28 656 012,26	29 201 000,00	12 610 000,00	12 871 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Total I (Placement immobiliers)	28 656 012,26	29 201 000,00	12 610 000,00	12 871 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
Total II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	414 042,50	414 042,50	254 863,47	254 863,47
Autres créances	1 529 326,12	1 529 326,12	1 259 969,77	1 259 969,77
Provision pour dépréciation des créances	-53 891,44	-53 891,44	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	15 542 268,55	15 542 268,55	4 230 958,95	4 230 958,95
Total III (Actifs d'exploitation)	17 431 745,73	17 431 745,73	5 745 792,19	5 745 792,19

Provision pour risques et charges**Dettes**

Dettes financières	-329 114,41	-329 114,41	-224 987,95	-224 987,95
Dettes d'exploitation	-2 502 074,89	-2 502 074,89	-928 976,29	-928 976,29
Dettes diverses	-	-	-	-
Total IV (Passifs d'exploitation)	-2 831 189,30	-2 831 189,30	-1 153 964,24	-1 153 964,24

Comptes de régularisation actif et passif

Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-8 776,05	-8 776,05	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-	-	-
Total V (Comptes de régularisation)	-8 776,05	-8 776,05	-	-
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	43 247 792,64	43 792 780,38	17 201 827,95	17 462 827,95
Valeur estimée du patrimoine - Valeur de réalisation	43 247 792,64	43 792 780,38	17 201 827,95	17 462 827,95

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Capital	38 374 650	15 148 050	23 226 600
Capital souscrit	38 374 650	15 148 050	23 226 600
Capital en cours de souscription	-	-	-
Prime d'émission et de fusion	4 856 897	1 791 939	3 064 959
Primes d'émissions	7 674 930	3 029 610	4 645 320
Primes de fusion	-	-	-
Primes d'émissions en cours de souscription	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-2 818 033	-1 237 671	-1 580 361
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	261 839	400	261 439
Résultat de l'exercice	1 214 357	547 194	667 163
Résultat N-1 non encore affecté	-	-	-
Acompte sur dividende*	-1 459 950	-285 755	-1 174 196
Total	43 247 793	17 201 828	26 045 965

* L'acompte sur dividende est composé d'un acompte sur dividende au 31/03/25 pour un montant de 299 071,70 €, d'un acompte sur dividende au 30/06/25 de 502 527,58 €, d'un acompte sur dividende au 30/09/25 de 305 159,30 € et d'un acompte sur dividende au 31/12/25 de 353 191,90 €.

Compte de résultat de l'exercice

(En €)

31/12/2025
Exercice de 12 mois

31/12/2024
Exercice de 8 mois

Produits immobiliers

Loyers	+	1 726 580,96	648 802,24
Charges et taxes refacturées	+	381 905,04	204 306,95
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-
Produits annexes	+	103 744,22	475,20
Reprises de provisions	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
Total I : Produits immobiliers		2 212 230,22	853 584,39

Charges de l'activité immobilière

Charges ayant leur contrepartie en produits	-	397 680,59	204 306,95
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Autres charges immobilières	-	182 378,36	15 390,48
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-	-
Total II : Charges immobilières		580 058,95	219 697,43
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		1 632 171,27	633 886,96

Produits d'exploitation

Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	-	1 237 671,19
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Produits divers de gestion courante	+	3,64	0,59
Total I : Produits d'exploitation		3,64	1 237 671,78

Charges d'exploitation de la société

Commissions de la société de gestion	-	246 218,88	436 394,24
Charges d'exploitation de la société	-	195 155,56	918 098,08
Diverses charges d'exploitation	-	8 406,32	6 713,25
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	53 891,44	-
Total II : Charges d'exploitation		503 672,20	1 361 205,57
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		-503 668,56	-123 533,79

(En €)		31/12/2025 Exercice de 12 mois	31/12/2024 Exercice de 8 mois
Produits financiers			
Produits des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-
Autres produits financiers	+	85 853,82	36 840,78
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-
Total I : Produits financiers		85 853,82	36 840,78
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		85 853,82	36 840,78
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-	-
Total I : Produits exceptionnels		-	-
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels	-	-	-
Total II : Charges exceptionnelles		-	-
Résultat exceptionnel D = I-II		-	-
Résultat net (A+B+C+D)		1 214 356,53	547 193,95

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

• Composition du patrimoine :

Adresse	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Surface (en m ²)	31/12/2025		31/12/2024	
					Valeur comptable	Valeur vénale nette	Valeur comptable	Valeur vénale nette
28 Rue François Arago Marseille France	Bureaux	Direct	21/11/2024	1 516,20	5 338 000	5 420 000	5 338 000	5 400 000
Rue des Vignerons La Sentinelle France	Commerces	Direct	11/06/2024	7 224,00	10 183 971	10 530 000	7 272 000	7 471 000
av Eng Duarte Pacheco 511, 4445 416 Ermesinde Portugal	Commerces	Direct	28/02/2025	7 604,00	5 480 000	5 521 000	-	-
580 Avenue des Granges Thizy France	Industriel	Direct	30/06/2025	1 699,00	1 529 520	1 350 000	-	-
77 Avenue des Granges Thizy France	Industriel	Direct	30/06/2025	3 517,50	1 564 521	1 820 000	-	-
Corso Adra Palladio 41 Vicenza Italie	Commerces	Direct	17/12/2025	812,00	4 560 000	4 560 000	-	-
Total					28 656 012	29 201 000	12 610 000	12 871 000

• Méthode d'évaluation du patrimoine :

Le patrimoine de la société est évalué actif par actif selon des méthodes d'expertise usuelles, comprenant notamment la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash Flow – DCF) et la méthode par capitalisation des revenus, en fonction des caractéristiques propres à chaque actif.

• Prix de la part :

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

• Faits marquants de l'exercice :

Au cours de l'exercice, 155 348 parts complémentaires ont été souscrites et 504 rachetées, portant le nombre de parts de 100 987 au 31/12/2024 à 255 831 au 31/12/2025, pour un capital de 38 374 350 €.

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

- Ermesinde, Portugal : le 28/02/2025 pour un montant de 5 480 000 €.
- Thizy, France : le 30/06/2025 pour un montant de 3 094 041 €.
- Vicenza, Italie : le 17/12/2025 pour un montant de 4 560 000 €.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

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

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

• Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

- Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

L'imputation sur la prime d'émission des frais d'acquisition des immeubles a été comptabilisée en déduction de ces derniers au 31 décembre 2025 pour un montant total de 1 580 361 euros, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 1 237 671 euros.

Le conseil de surveillance a arrêté les comptes le 24 mars 2026.

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.

• Provision pour risques :

Une provision pour risques est comptabilisée lorsqu'il existe, à la date de clôture, une obligation à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, dont le règlement est probable et dont le montant peut être estimé de manière fiable. Les provisions sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation du risque encouru à la date de clôture, sur la base des informations disponibles et en tenant compte, le cas échéant, des avis d'experts et des éléments juridiques et économiques connus. Les provisions pour risques sont réexaminées à chaque clôture et ajustées afin de refléter l'évolution des risques concernés.

• Évaluation des dépréciations sur créances immobilières :

Les créances immobilières, principalement constituées des loyers, charges locatives et autres produits annexes à recevoir, sont comptabilisées à leur valeur nominale. À chaque date de clôture, une analyse individualisée des créances est réalisée afin d'identifier

l'existence d'un risque de non-recouvrement. Lorsque des éléments objectifs indiquent qu'une créance est douteuse ou litigieuse, ou que le recouvrement apparaît incertain, une dépréciation est constituée pour la fraction du montant estimée irrécouvrable. L'évaluation des dépréciations tient compte notamment de l'ancienneté des créances, de la situation financière des locataires, des procédures de recouvrement engagées, ainsi que de tout événement postérieur à la clôture susceptible d'avoir une incidence sur le recouvrement.

- **La description des règles et méthodes comptables relatives aux créances/dettes :**

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale, correspondant au montant facturé ou contractuel. Les créances comprennent principalement les loyers, charges locatives et produits annexes à recevoir. À chaque date de clôture, les créances font l'objet d'une analyse afin d'apprécier le risque de non-recouvrement. Lorsque le recouvrement total ou partiel apparaît incertain, une dépréciation est constatée conformément au principe de prudence. Les dettes correspondent aux montants dus aux fournisseurs, aux dettes fiscales et sociales ainsi qu'aux autres dettes d'exploitation ou financières. Elles sont comptabilisées pour leur montant à payer, sans escompte.

Régime fiscal

La Société, constituée sous la forme d'une société civile de placement immobilier (SCPI), est fiscalement transparente et n'est pas assujettie à l'impôt sur les sociétés. Les résultats sont imposés directement entre les mains des associés, proportionnellement à leurs droits dans la Société, conformément aux dispositions du Code général des impôts.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(En €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
Bureaux	5 338 000	5 420 000	5 338 000	5 400 000
Commerces	20 223 971	20 611 000	7 272 000	7 471 000
Industriel	3 094 041	3 170 000	-	-
<i>Sous total Terrains et constructions locatives</i>	28 656 012	29 201 000	12 610 000	12 871 000
<i>Total</i>	28 656 012	29 201 000	12 610 000	12 871 000

Évènements post clôture

Il n'y pas d'eu d'évènements post clôture.

Situation des investissements

Non concerné.

Plan pluri-annuel de gros entretien

Non concerné.

Tableau de variation des provisions

(En €)	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Créances	-	53 891	-	53 891
Créances douteuses		53 891		53 891
Charges à répartir	-	-	-	-
Charges à répartir				
Provisions	-	-	-	-
Pour risques et charges				
Pour gros travaux				
Pour entretien et réparations				
Total	-	53 891	-	53 891

Au 31 décembre 2025, la SCPI Mistral Sélection ne présente pas de passifs éventuels.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(En €)	31/12/2024	Entrées	Sorties	31/12/2025
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	12 610 000	16 046 012	-	28 656 012
Terrains et constructions locatives	12 610 000	16 046 012		28 656 012
Immobilisations en cours			-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	-	-	-	-
Immobilisations financières			-	
Total	12 610 000	16 046 012	-	28 656 012

Détail des autres actifs d'exploitation

(En €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Situation de clôture au 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Locataires et comptes rattachés	-	-			
Créances locataires	254 863	360 151	360 151		
Locataires douteux	-	53 891	53 891		
Autres créances	-	-			
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir	49 727	72 233	72 233		
État et autres collectivités	1 175 080	1 168 226	1 168 226		
Associés opérations sur capital	18 929	255 456	255 456		
Intérêts ou dividendes à recevoir	5 371	-	-		
Syndic	9 265	9 265	9 265		
Autres débiteurs	1 598	24 146	24 146		
Total	1 514 833	1 943 369	1 943 369	-	-

La SCPI Mistral Sélection n'a pas de charges constatées d'avances, frais d'émissions d'emprunts et de primes de remboursement des emprunts. De même, il n'existe pas d'écarts de conversion à la date de clôture.

Variations de placements et disponibilités

(En €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	+	Variation	-	Situation de clôture au 31/12/2025
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 230 959	11 311 310	-	-	15 542 269
Total	4 230 959	11 311 310	-	-	15 542 269

Détail des autres passifs d'exploitation

(En €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Situation de clôture au 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Dettes		-			
Dettes financières	-	-			
Dépôts et garantie reçus	223 931	321 700		10 966	310 734
Dettes d'exploitation	-	-			
Dettes fournisseurs	9 766	160 159	160 159		
Fournisseurs factures non parvenues	570 983	513 704	513 704		
Dettes fiscales	64 215	1 265 155	1 265 155		
Dettes aux associés	206 692	360 827	360 827		
Charges à payer	-	-	-		
Notaires	478	-	-		
Autres créiteurs	77 899	209 644	209 644		
Total	1 153 964	2 831 189	2 509 489	10 966	310 734

Au 31 décembre 2025, aucun produit constaté d'avance n'a été comptabilisé.

Détail des capitaux propres

<i>Capital social</i>	<i>Début d'exercice 01/01/2025</i>	<i>Souscriptions</i>	<i>Retraits</i>			<i>Fin d'exercice 31/12/2025</i>
Titres	100 987	155 348			504	255 831
Valeur nominale (en €)	150	150			150	150
Capital social (en €)	15 148 050	23 302 200			-75 600	38 374 650
<i>Capitaux propres (En €)</i>	<i>Début d'exercice 01/01/2025</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Affectation du résultat</i>			<i>Fin d'exercice 31/12/2025</i>
			<i>Résultat</i>	<i>Distribution</i>	<i>Diminution</i>	
Capital souscrit	15 148 050	23 302 200			75 600	38 374 650
Primes d'émissions	3 029 610	4 660 440			15 120	7 674 930
Prime de fusion						
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-1 237 671	-1 580 361				-2 818 033
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions						
Plus ou moins value réalisée sur cession d'immeuble						
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cession d'immeubles						
Report à nouveau	400		261 439			261 839
Acompte sur dividende	-285 755	-1 459 950	285 755			-1 459 950
Résultat et distribution						
Résultat de l'exercice	547 194	1 214 357	-547 194			1 214 357
Total	17 201 828	26 136 685	-	-	90 720	43 247 793

Détail sur certains postes de produits immobiliers

<i>(En €)</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Loyers	1 726 580,96	648 802,24
Charges et taxes refacturées	-	-
Charges refacturées	260 736,79	108 651,35
Taxes refacturées	121 168,25	95 655,60
Produits annexes	-	-
Indemnités diverses	103 096,22	-
Commission de retrait acquise	648,00	475,20
Reprises de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
Produits immobiliers	2 212 230,22	853 584,39

Détail sur certains postes de charges immobilières

(En €)	31/12/2025	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Charges locatives récupérables	223 256,49	94 915,87
Impôts et taxes récupérables	126 344,00	95 655,60
Assurances récupérables	6 964,61	3 964,62
Honoraires property manager récupérables	41 115,49	9 770,86
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Autres charges non récupérables	147 840,42	8 311,57
Honoraires property manager non récupérables	34 537,94	7 078,91
Charges immobilières	580 058,95	219 697,43

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(En €)	31/12/2025	31/12/2024
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation*	-	-
Au compte de prime d'émission	-	1 237 671,19
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Produits divers de gestion courante	3,64	0,59
Produits d'exploitation	3,64	1 237 671,78

* Suite à la réforme du PCG en 2025, les charges prélevées sur la prime d'émission, auparavant comptabilisés dans le compte "transfert de charges d'exploitation" figurent désormais dans les rubriques des charges concernées.

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(En €)	31/12/2025	31/12/2024
Commissions de la société de gestion	-	-
Commission de gestion	246 218,88	58 094,24
Commission d'acquisition	479 463,75	378 300,00
Prélèvement sur la prime d'émission *	-479 463,75	
Charges d'exploitation de la société	-	-
Droits d'enregistrement	737 698,80	432 160,51
Prélèvement sur la prime d'émission *	-737 698,80	-
Honoraires des commissaires aux comptes	35 270,00	9 373,00
Honoraires d'expertise comptable	36 225,32	17 113,33
Honoraires des experts immobilier	12 882,00	10 010,00
Honoraires des dépositaires	12 362,52	4 899,00
Honoraires divers	385 112,84	379 200,47
Prélèvement sur la prime d'émission *	-343 188,81	-
Frais bancaires	4 481,24	2 124,80
Autres charges	24 963,47	8 289,76
Prélèvement sur la prime d'émission *	-20 010,00	
Commission d'engagement	-620,12	54 927,21
CVAE	490,00	-
IS Portugal	47 187,10	-
Diverses charges d'exploitation	-	-
Jetons de présence	8 088,00	6 712,00
Charges diverses de gestion courante	318,32	1,25
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	53 891,44	-
Charges d'exploitation	503 672,20	1 361 205,57

Produits et charges financières

<i>(En €)</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
<i>Produits des participations non contrôlées</i>	-	-
<i>Produits d'intérêts des comptes courants</i>	-	-
<i>Autres produits financiers</i>	-	-
Intérêts créditeurs	85 853,82	36 840,78
<i>Reprises de provision sur charges financières</i>	-	-
<i>Produits financiers</i>	85 853,82	36 840,78

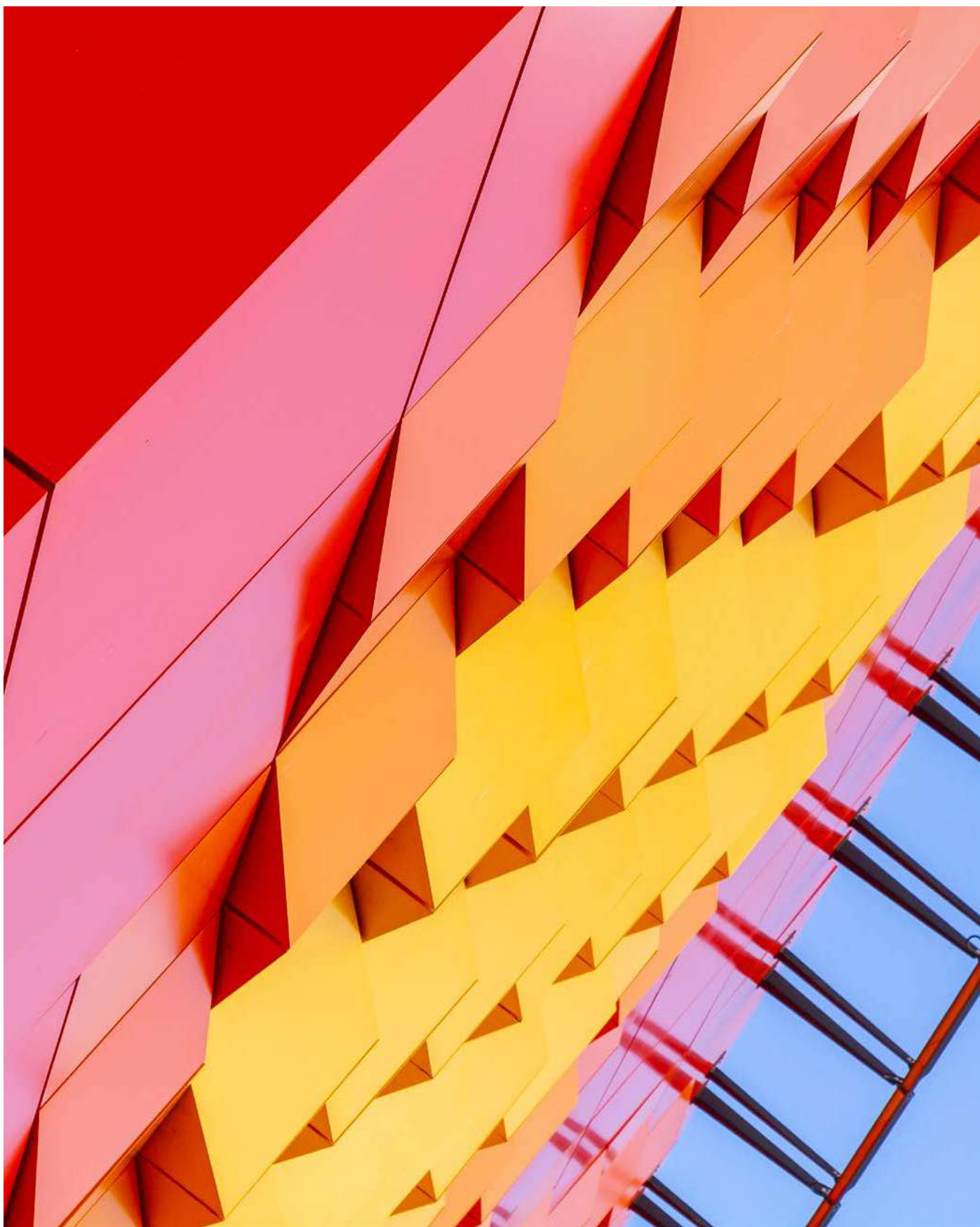
Charges financières : non concerné.

Honoraires commissariat aux comptes

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au titre de l'exercice 2025 sont de 35 270,00 euros.

Engagements hors bilan

<i>Immeubles</i>	<i>Locataire</i>	<i>Type de cautionnement</i>	<i>Montant (En €)</i>
77 av. des Granges	Labojal	GAPD	92 000,00 €
58 av. des Granges	Labojal	GAPD	54 925,00 €
Arago	JOTT	GAPD	268 878,00 €
Sentinelles	Mondial Tissus (Stan Tissus)	GAPD	33 795,71 €
Sentinelles	Maxi Zoo	GAPD	17 695,45 €
Sentinelles	Grand Frais (Calsun Holding)	GAPD	46 606,04 €
IN Ermesinde Retail Park	Rádio Popular	BG on first demand	33 104,54 €
IN Ermesinde Retail Park	Hôma	BG on first demand	28 064,64 €
IN Ermesinde Retail Park	Be Fit	BG on first demand	29 676,20 €
IN Ermesinde Retail Park	Kiwoko	BG on first demand	31 680,35 €



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

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

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

À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité

conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des Marchés.

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

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

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

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

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

Dispositif de conformité, de contrôle interne et prévention des conflits d'intérêts

Swiss Life Asset Managers France dispose d'un dispositif de conformité et de contrôle interne conçu pour garantir le respect des exigences réglementaires qui lui sont applicables ainsi que la **primauté de l'intérêt des porteurs**.

Ce dispositif comprend notamment :

- **L'identification, la prévention et la gestion des conflits d'intérêts**, via une cartographie régulièrement actualisée, l'application de procédures internes strictes, ainsi que la tenue d'un registre recensant les situations avérées ou potentielles.
- **Des mesures organisationnelles et opérationnelles adaptées**, telles que la séparation des fonctions

clés, la mise en place de barrières à l'information, le contrôle des transactions personnelles des collaborateurs et l'encadrement des cadeaux, avantages ou invitations.

- **Un programme de contrôle interne structuré**, reposant sur des contrôles permanents et périodiques visant à s'assurer du respect des politiques internes, des règles de bonne conduite et de l'ensemble des obligations légales et réglementaires, notamment en matière de gestion des risques, transparence et protection des investisseurs.
- **Une gestion équitable et transparente des portefeuilles**, incluant des procédures de sélection

et d'exécution des ordres conçues pour garantir un traitement équitable des porteurs et l'absence de favoritisme entre clients ou fonds.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts ne pouvant être évitée, Swiss Life Asset Managers France met en œuvre toutes les mesures nécessaires pour en atténuer les effets et, lorsque cela est requis, **informe les porteurs de manière claire et appropriée**.

La politique complète de prévention et de gestion des conflits d'intérêts, ainsi que la **politique de meilleure exécution** et l'ensemble des documents réglementaires, sont disponibles sur demande ou sur le site internet de Swiss Life Asset Managers France.

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.

Politique de rémunération

La gestion du fonds s'inscrit dans le cadre de la **Politique de rémunération** mise en place par Swiss Life Asset Managers France, conformément aux exigences réglementaires qui lui sont applicables. Cette politique vise

à assurer une rémunération cohérente avec la **stratégie à long terme**, la **maîtrise des risques**, y compris les risques de durabilité, ainsi que la **primauté de l'intérêt des porteurs**.

La politique prévoit :

- une **structure de rémunération composée d'une part fixe** et, le cas échéant, d'une **part variable** attribuée en fonction d'objectifs individuels et collectifs ;

- des **plafonds de rémunération variable** définis par catégorie de personnel afin de garantir un équilibre approprié entre rémunération fixe et variable ;
- un dispositif permettant d'assurer que la part fixe est suffisamment élevée pour qu'il puisse être décidé de **ne pas verser de rémunération variable**, lorsque les conditions réglementaires, prudentielles ou internes l'exigent ;
- une gouvernance robuste comprenant un **Comité de rémunération**, chargé d'examiner régulièrement les modalités d'application de la politique et d'en garantir la conformité aux obligations légales et de marché. Le département Conformité procède annuellement à l'évaluation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération.

Les informations quantitatives requises par la réglementation concernant les rémunérations sont présentées ci-dessous :

<i>Swiss Life Asset Managers France</i>	<i>Rémunération fixe versée en 2025</i>	<i>Rémunération variable versée en 2025 au titre de l'année 2024 et Long Term Incentives attribuées en 2025</i>	<i>Total</i>
Ensemble des collaborateurs SLAM FR : 275 collaborateurs (effectif moyen)	22 060 422 €	8 692 831 €	30 753 253 €
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)) : 84 collaborateurs (effectif moyen)	10 319 428 €	6 307 106 €	16 626 534 €
Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM : 39 collaborateurs (effectif moyen)	5 427 023 €	3 960 219 €	9 387 242 €
Dont gérants financiers (Securities et Immobiliers) : 45 collaborateurs (effectif moyen)	4 892 405 €	2 346 887 €	7239 292 €

La **Politique de rémunération** de Swiss Life Asset Managers France est disponible sur demande ou sur le site internet de la société de gestion.

Profil de Risque

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

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

Au 31/12/2025, La capitalisation de la SCPI s'élève à 46,049 M€. Le profil de risque de la SCPI se situe dans le cadre de ses contraintes et de la stratégie annoncée.

1. Risque de Marché :

• 1.1 Risque immobilier

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

- La SCPI a vocation à investir dans tout type d'actif immobilier : à titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative, bureaux, commerces, parkings, actifs de logistique urbaine, entrepôts, commerces de pied d'immeuble, centres commerciaux, logements, logements partagés, coliving, résidences étudiantes, résidences services seniors, actifs de santé non médicalisés, hôtellerie et hôtellerie de plein air, et tout immeuble à usage d'activité connexe ou accessoire à ces activités.

- La SCPI a vocation à investir uniquement dans les pays de la zone Euro, notamment mais non exclusivement en France, Espagne, Italie, Portugal. Cette exposition géographique vise à bénéficier d'une ouverture sur différents marchés et opportunités d'investissement tout en évitant l'exposition de la SCPI à des risques de change.

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

- Prédilection pour les investissements de « rendement » (valorisation éventuelle non exclue),
- Acquisition d'actifs construits ou à construire,
- Détention directe ou indirecte via des filiales, selon la réglementation,

- Politique de travaux limitée et stratégique : des travaux d'amélioration du patrimoine peuvent être engagés afin d'optimiser la valeur ou permettre sa relocation. Une SCPI ne peut réaliser de travaux d'agrandissement et de reconstruction que dans la limite d'un coût total de travaux, au cours d'un même exercice de 12 mois, de 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos,
- Politique de cession limitée et pragmatique : Les actifs sont acquis en vue de les louer, cependant des cessions peuvent avoir lieu à titre non habituel notamment en cas de performance future déclinante.

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

Au 31/12/2025, le profil du portefeuille immobilier correspond à la stratégie annoncée. Le portefeuille est, à ce jour constitué de 9 actifs, dont 4 acquis durant l'année 2025 :

- 4 actifs formant un ensemble dans un parc commercial situé à Valenciennes,
- Un immeuble de bureaux dans le 5ème arrondissement de Marseille,
- Un centre commercial situé à

Ermesinde au Portugal,

- 2 locaux d'activités à Thizy-les-Bourgs,
- Un commerce de centre-ville situé à Vicenza en Italie.

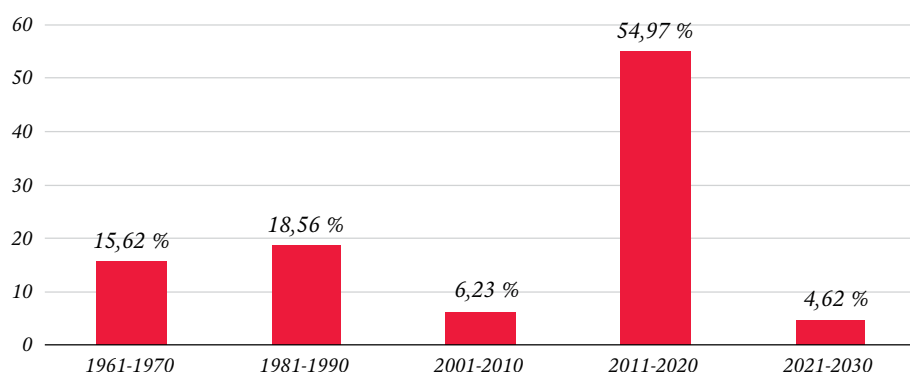
Risque sur l'investissement de la collecte :

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

Risque technique :

- Dans l'ensemble les actifs en portefeuille sont en bon état d'usage. Des travaux sont prévus en 2026 sur le centre commercial de la Sentinelle afin de le mettre en conformité avec le décret tertiaire (pose d'ombrières sur les parkings).
- L'actif de Marseille a été entièrement rénové en 2021 et bénéficie donc encore de la garantie décennale.
- Le bâtiment le plus ancien est celui de Vicenza : situé dans un bâtiment historique du centre-ville, ce dernier a été rénové en 2004 et a été bien entretenu depuis.

Valeur d'immeuble par année de construction



Risque locatif :

- Au 31/12/2025 le taux d'occupation est de 93,92 % vs un taux occupation physique de 100 %.
- Les durées moyennes résiduelles des baux sont assez longues permettant une sécurisation des loyers sur les prochaines années.



Taux d'occupation
financier
93,92%



Durée moyenne
de fin de bail
6,93

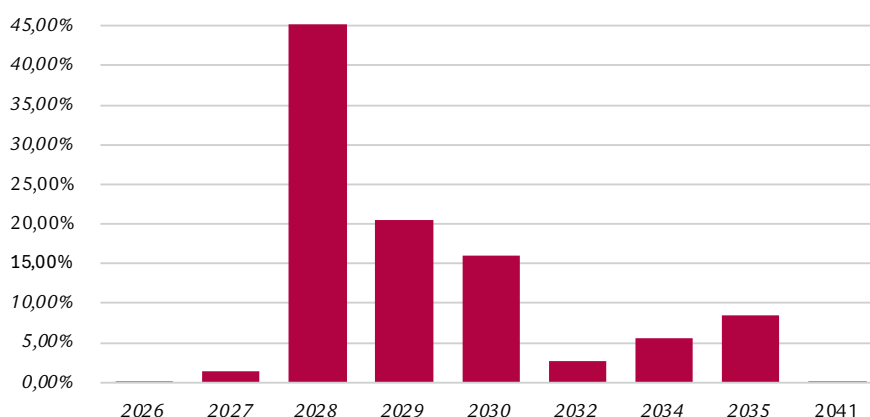


Taux d'occupation
physique
100%



Durée moyenne
break
4,08

Ci-contre la répartition des loyers par date de première échéance. La prochaine année avec une plus grande concentration d'options de sortie sera 2028 (45,16 %).

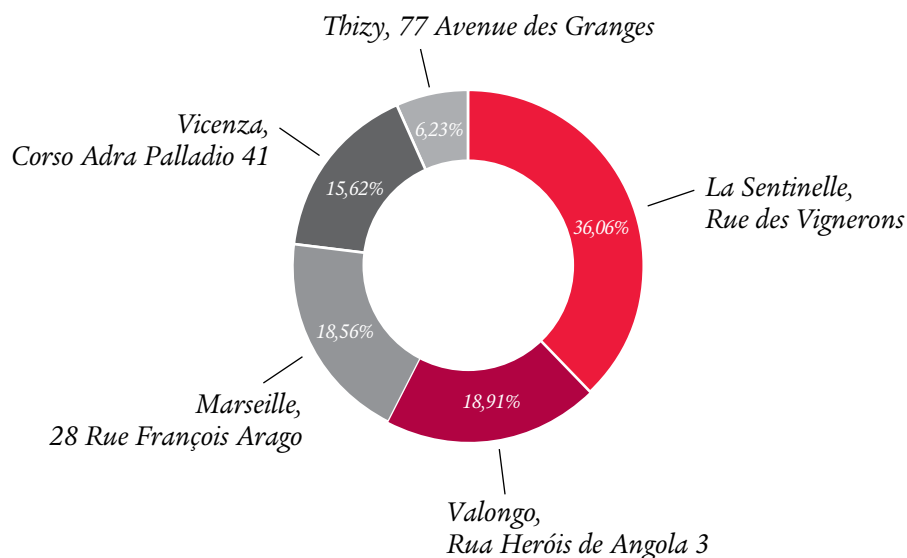


Diversification des risques immobiliers :

De manière générale, la SCPI Mistral sélection ayant été lancée récemment (avril 2024), la collecte sur 2026 devrait diluer le poids des actifs, des locataires et améliorer la diversification globale de la SCPI.

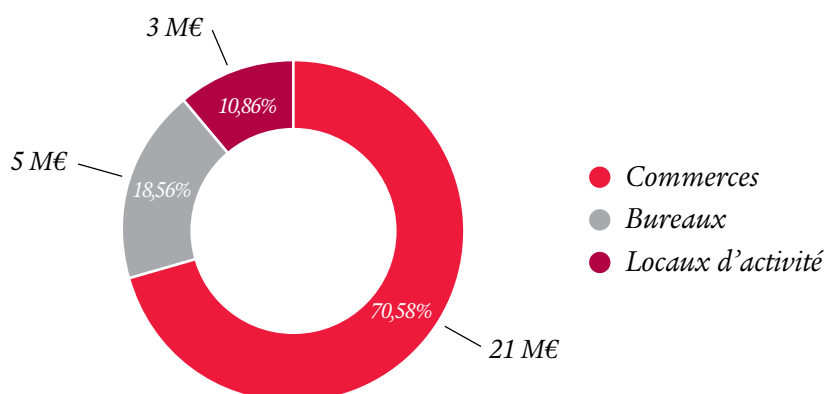
- Granularité des actifs : Le fonds détient directement ou indirectement 9 actifs au 31/12/2025. L'ensemble commercial de la Sentinelle représente 36,06 % de la valeur vénale du patrimoine.

Principaux immeubles (% valeur du marché du fonds)



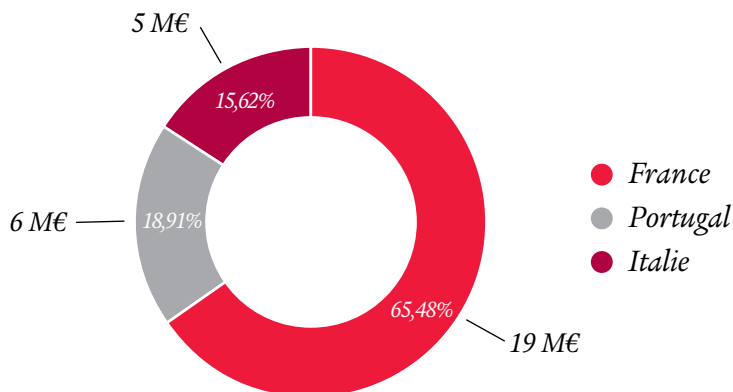
- En termes de diversification sectorielle, l'allocation est assez concentrée avec pour l'instant une majorité de commerces (71 % de la valeur vénale de la SCPI) suivi des bureaux (19 %) et des locaux d'activité (11 %).

Valeur d'immeuble par secteur



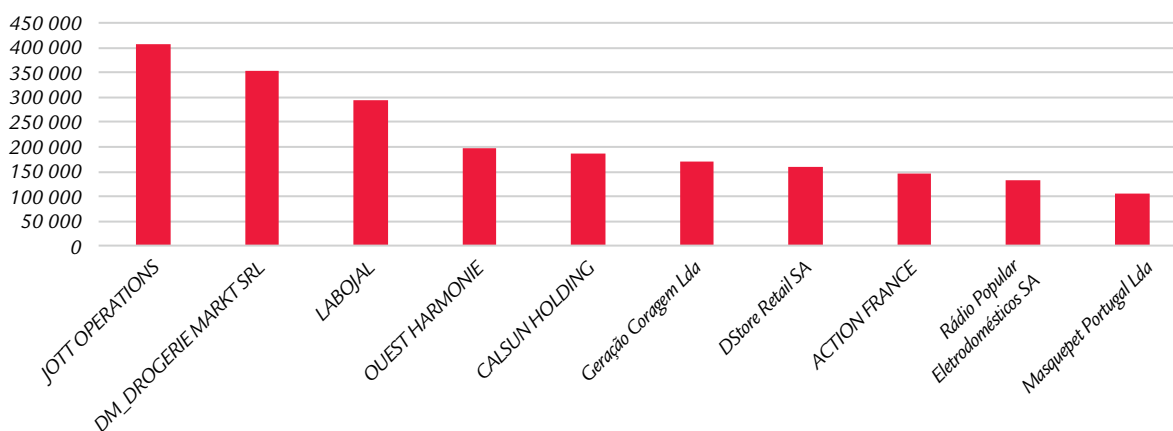
- Concernant la répartition géographique, le portefeuille est réparti entre 3 pays avec une majorité des actifs en France (65 %).

Valeur d'immeuble par zone géographique



- Granularité des locataires : Le nombre de locataires est de 20 au 31/12/2025. Les 5 principaux locataires sont Jott, DM Drogerie Markt SRL, Labojal, Ouest Harmonie et Calsun Holding. Ils représentent 57,1 % des loyers annuels du fonds. La SCPI ayant été lancée récemment la collecte sur 2026 devrait diluer le poids de ces locataires et améliorer la diversification globale de la SCPI.

Principaux locataires (en % du loyer facial de la SCPI)



1.2 Risque de taux (hors taux immobilier)

Le fonds est exposé au risque de taux sur sa poche de trésorerie et celle de ses filiales (y compris éventuellement au risque de taux d'intérêt négatif sur les dépôts). L'ensemble de la trésorerie représente 33,9 % de la SCPI au 31/12/2025. La majorité de cette trésorerie a été déployée début 2026 dans le cadre d'une acquisition d'un camping en Italie.

Aucun prêt n'a été contracté.

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

Au 31/12/2025, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

1.4 Risque de change

Au 31/12/2025, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

1.5 Risque actions

Au 31/12/2025, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

2. Risque de contrepartie

Ce risque se concentre sur le risque lié aux locataires.

• 2.1 Risque locataire

Principaux locataires - Niveau du risque de contrepartie

Niveau de risque 	Locataire	Loyer facial annuel	% fonds	WALB
0 - Très faible	CALSUN HOLDING	187 267 €	9,98 %	3,16
	DSTORE RETAIL, S.A.	160 294 €	8,54 %	9,75
	RÁDIO POPULAR - ELECTRODOMÉSTICOS, S.A.	131 722 €	7,02 %	4,08
	MASQUEPET PORTUGAL, S.A.	105 313 €	5,61 %	8,04
1 - Faible	LABOJAL	293 850 €	11,60 %	8,29
	QUEST HARMONIE	197 280 €	7,80 %	3,29
2 - Adequat	ACTION FRANCE	145 000 €	7,72 %	2,72
4 - Élevé	GERAÇÃO CORAGEM, S.A.	169 345 €	9,02 %	4,91
5 - Très élevé	OM DROGERIE MARKT SRL	353 287 €	14,00 %	4,30
6 - Défaut	JOTT OPERATIONS	407 678 €	21,72 %	2,53
Total		2 151 036 €	100,00 %	

Le top 10 des locataires du fonds, représentant 85 % des loyers du fonds, indique que plus de 43 % des locataires ont un risque de contrepartie élevé ou très élevé. Ces locataires font néanmoins l'objet d'un suivi renforcé. Le fait que le fonds soit dans sa seconde année d'existence explique en partie ce résultat. Les prochaines acquisitions devraient permettre une plus grande diversification des locataires et ainsi une baisse du risque de contrepartie du portefeuille.

À noter que Jott a entamé une procédure d'insolvabilité le 18 décembre 2025. Le tribunal des activités économiques de Marseille doit examiner, le 27 mars prochain, plusieurs offres de reprise portées par des investisseurs et par un consortium de salariés. Entre-temps, Mistral Sélection a perçu le paiement de tous les loyers 2025 ainsi que le 1^{er} trimestre 2026, excepté 2 semaines en décembre (33 k€).

Le risque de contrepartie inclut aussi les loyers impayés en cours. Au 31/12/2025, 95,5 % des loyers 2025 ont été recouvrés. Concernant les impayés nous notons deux dossiers en contentieux avec Fabrique de style (67 k€) et Jott (voir ci-dessus).

• 2.2 Risque promoteur

Pour limiter le risque sur les promoteurs, dans le cadre d'acquisitions en régime des Ventes d'Immeuble en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), ou de Contrat de Promotion Immobilière (CPI), les garanties et les assurances nécessaires sont fournies par des établissements de qualité. Au 31/12/2025 aucun actif à construire n'a été acquis.

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

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

Au 31/12/2025, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

• 2.4 Risque de contrepartie lié aux dépôts

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

3. Risque de liquidité

• 3.1 Liquidité des parts

Liquidité des parts : La liquidité des parts de la SCPI est limitée et n'est pas garantie. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, cette liquidité est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur. Cependant au 31/12/2025 aucune part n'est en attente de retrait et 504 parts ont été rachetées sur l'année 2025.

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

• 3.2 Liquidité des actifs

La poche d'actifs liquides est de 33,9 % des actifs du fonds. La majorité de cette trésorerie a été déployée début 2026 dans le cadre d'une acquisition d'un camping en Italie.

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

4. Risque de durabilité

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

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

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

<i>Types de contraintes</i>	<i>Descriptif</i>	<i>Niveau de risque*</i>
Risque climatique	Suivi et évaluation du risque climatique	NA
Contraintes SFDR	SUIVI DES OBJECTIFS SFDR	3
Label ISR	Suivi des objectifs SFDR	3
PAI	Suivi des PAI	3
Risque de durabilité	Évaluation finale	3

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

5. Levier

• 5.1 Règle du fonds sur l'endettement

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

• 5.2 Niveau d'endettement

Au 31/12/2025, le ratio d'endettement est de 0 %.

• 5.3 Indicateurs de levier « AIFM »

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 0,70 pour un plafond 2,33,
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,059 pour un plafond de 2.

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

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

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

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

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

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

6. Risque opérationnel

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

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



Rapport périodique SFDR

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

Dénomination du produit : Mistral Sélection

Identifiant d'entité juridique : 969500P74XSC9BGBBX12

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

☒ ☒ ☐ Oui	☒ ☐ ☒ Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ____% d'investissements durables. ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. ☐ ayant un objectif social.
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

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.



Par investissement durable,

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

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

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

Le tableau ci-dessous récapitule, pour la période de référence allant du 01/01/2025 au 31/12/2025, les objectifs fixés sur chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier, ainsi que les objectifs relatifs à de la gouvernance.

	<i>Caractéristique</i>	<i>Description de l'objectif</i>	<i>Résultat</i>
Environnement	Suivre et maîtriser les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70 % des actifs afin de pouvoir piloter les plans de réduction.	Non, 55 %
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Parmi les immeubles de bureaux acquis en VEFA, 90 % devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012 -10 % ou se conformer à la RE 2020.	Non applicable, pas d'acquisition en VEFA
	Réduire l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone des actifs du fonds, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degré » publiée par le CRREM. Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée.	5,21 vs courbe CRREM à 25
	Suivre les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50 % des immeubles sous gestion.	Non, 34 %
	Évaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré diagnostics écologiques (selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM France ⁽¹⁾) sur les actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition.	Oui, 100 %
	Suivre et maîtriser la gestion des déchets	S'assurer du respect de la réglementation par le contrôle du nombre de flux mis en place sur les actifs.	Non, 75 %
	Résilience des actifs sous gestion	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 90 % au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.	Oui, 100 %

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

	<i>Caractéristique</i>	<i>Description de l'objectif</i>	<i>Résultat</i>
Social	Mobilité : Accessibilité des actifs en transports en commun	Parmi les actifs du patrimoine, 80 % devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun.	Oui, 100 %
	Favoriser le bien-être des occupants	Parmi les actifs, 50 % devront disposer d'au minimum deux services favorisant le confort des occupants.	Non, 26 %
	Services rendus aux occupants	Parmi les actifs acquis, 60 % devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.	Oui, 100 %
	Promouvoir la diversité et l'inclusion	30 % des actifs ont des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes.	Non disponible
	Mesurer la satisfaction des locataires	35% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction sur les trois dernières années. Locataires éligibles : ceux associés à l'usage principal du bâtiment. Les usages annexes sont exclus.	Non, 0 %
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	100 % des contrats de prestataires de rang 1 ⁽²⁾ disposent de clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs.	Non, 74 %
	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.	Oui, 100 %



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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Valeur ⁽³⁾	Taux de couverture de données ⁽⁴⁾
Environnement	1	Suivi et maîtrise des consommations d'énergie	Intensité énergétique moyenne du portefeuille	(Somme[intensité énergétique de l'actif * surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100	100,44 kWhEF/m ² /an	55 %
	2	Sélection d'actifs à haute performance énergétique	Part des actifs de bureaux acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012 -10 % ou conforme à la RE 2020	(Valeur des actifs de bureaux acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012 -10 % ou conforme à la RE 2020 / surface totale des actifs de bureaux acquis en VEFA)*100	N/A, pas d'acquisition en VEFA sur la période	N/A
	3	Réduction de l'intensité carbone	Intensité carbone annuelle du portefeuille (en kgCO ₂ eq/m ² /an) comparée à l'intensité carbone cible de la courbe CRREM 1,5°C	(Somme[intensité carbone de l'actif * surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100 comparée à l'intensité cible de la courbe CREEM 1,5°C	5,21 KgCO ₂ eq/m ² /an	55 %
	4	Suivre les consommations d'eau	Part des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau	(Valeur des actifs couverts par la collecte d'eau / valeur totale des actifs)*100	34 %	55 %
	5	Évaluer la biodiversité locale	Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par Swiss Life Asset Managers France)	(Valeur des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic / Valeur totale des actifs)*100	100 %	74 %
	6	Suivre et maîtriser la gestion des déchets	Part des actifs respectant la réglementation relative au tri des déchets	(Valeur des actifs respectant la réglementation relative au tri des déchets / Valeur totale des actifs)*100	75 %	74 %
	7	Résilience des actifs sous gestion	Part des actifs couverts par une analyse de risque climat	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat / Valeur totale des actifs)*100	100 %	100 %

3. Résultat de l'indicateur.

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

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Valeur ⁽³⁾	Taux de couverture de données ⁽⁴⁾
Social	8	Mobilité : accessibilité des actifs en transports en commun	Part d'actifs acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun	(Valeur des actifs acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun / Valeur totale des actifs)*100	100 %	55 %
	9	Favoriser le bien-être des occupants	Part d'immeubles proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants	(Valeur des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants / Valeur totale des actifs)*100	26 %	74 %
	10	Services rendus aux occupants	Part des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre / Valeur totale des actifs)*100	100 %	55 %
	11	Promouvoir la diversité et l'inclusion	Part des actifs avec des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes	(Valeur des actifs ayant des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes / valeur totale des actifs)*100	Non disponible	0 %
	12	Mesurer la satisfaction des locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	(Nombre de locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction au cours des trois dernières années / total des locataires éligibles en fin de période de reporting)*100	0 %	54 %
Gouvernance	13	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des contrats des prestataires de rang 1 ⁽⁵⁾ ayant des clauses ESG en plus du code de bonne conduite des fournisseurs.	(Nombre de contrats avec des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG / nombre total des contrats avec des prestataires de rang 1)*100	74 %	74 %
	14	Engagement avec les locataires via la mise en place de baux verts	Part de la surface de plancher des actifs éligibles couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	(Valeur des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale / Valeur des actifs éligible à la couverture par un bail ou contrat d'exploitation avec une annexe environnementale)*100	100 %	55 %

Par rapport au reporting périodique précédent, un indicateur a changé du fait de la mise à jour de la stratégie ESG du produit financier. Il s'agit de l'indicateur suivant :

- Part des actifs avec des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes.

3. Résultat de l'indicateur.

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

5. Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Une comparaison des résultats pour cette période de reporting et la période de reporting précédente est présentée dans le tableau ci-dessous.

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Valeur de l'année N ⁽⁶⁾	Valeur de l'année N-1
Environnement	1	Suivi et maîtrise des consommations d'énergie	Intensité énergétique moyenne du portefeuille	(Somme [intensité énergétique de l'actif * surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100	100,44 kWhEF/m ² /an	50,13 kWhEF/m ² /an
	2	Sélection d'actifs à haute performance énergétique	Part des actifs de bureaux acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012 -10 % ou conforme à la RE 2020	(Valeur des actifs de bureaux acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012 -10 % ou conforme à la RE 2020 / surface totale des actifs de bureaux acquis en VEFA)*100	N/A, pas d'acquisition en VEFA sur la période	N/A, pas d'acquisition en VEFA sur la période
	3	Réduction de l'intensité carbone	Intensité carbone annuelle du portefeuille (en kgCO ₂ eq/m ² /an) comparée à l'intensité carbone cible de la courbe CRREM 1,5°C	(Somme [intensité carbone de l'actif * surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100 Comparée à l'intensité cible de la courbe CREEM 1,5°C	5,21 KgCO ₂ eq/m ² /an	2,91 KgCO ₂ eq/m ² /an
	4	Suivre les consommations d'eau	Part des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau	(Valeur des actifs couverts par la collecte d'eau / Valeur totale des actifs)*100	34 %	0 %
	5	Évaluer la biodiversité locale	Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par Swiss Life Asset Managers France)	(Valeur des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic / Valeur totale des actifs)*100	100 %	0 %
	6	Suivre et maîtriser la gestion des déchets	Part des actifs respectant la réglementation relative au tri des déchets	(Valeur des actifs respectant la réglementation relative au tri des déchets / Valeur totale des actifs)*100	75 %	58,05 %
	7	Résilience des actifs sous gestion	Part des actifs couverts par une analyse de risque climat	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat / Valeur totale des actifs)*100	100 %	100 %

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Valeur de l'année N ⁽⁶⁾	Valeur de l'année N-1
Social	8	Mobilité : accessibilité des actifs en transports en commun	Part d'actifs acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun	(Valeur des actifs acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun / Valeur totale des actifs)*100	100 %	100 %
	9	Favoriser le bien-être des occupants	Part d'immeubles proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants	(Valeur des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants / Valeur totale des actifs)*100	26 %	41,95 %
	10	Services rendus aux occupants	Part des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre / Valeur totale des actifs)*100	100 %	100 %
	11	Promouvoir la diversité et l'inclusion	Part des actifs avec des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes	(Valeur des actifs ayant des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes / Valeur totale des actifs)*100	Non disponible	100 %
	12	Mesurer la satisfaction des locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	(Nombre de locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction au cours des trois dernières années / total des locataires éligibles en fin de période de reporting) *100	0 %	0 %
Gouvernance	13	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des contrats des prestataires de rang 1 ⁽⁷⁾ ayant des clauses ESG en plus du code de bonne conduite des fournisseurs.	(Nombre de contrats avec des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG / nombre total des contrats avec des prestataires de rang 1)*100	74 %	0 %
	14	Engagement avec les locataires via la mise en place de baux verts	Part de la surface de plancher des actifs éligibles couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	(Valeur des actifs couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale / Valeur des actifs éligible à la couverture par un bail ou contrat d'exploitation avec une annexe environnementale)*100	100 %	Non disponible

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

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

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

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

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

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

• Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

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

6. Résultat de l'indicateur

7. Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement.

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.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

Sur la période de référence allant du 01/01/2025 au 31/12/2025, le produit financier a pris en considération les principales incidences négatives, dénommées ci-après « PAI », suivantes :

N°	PAI	Valeur ⁽⁸⁾	Taux de couverture de données ⁽⁹⁾	Seuil à respecter
17	Exposition à des actifs impliqués dans la production le stockage ou la distribution de combustibles fossiles (en % des encours sous gestion)	0 %	100 %	10 % maximum
18	Encours sous gestion liées à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (en % des encours sous gestion)	100 %	29 %	95 % maximum
19	Intensité de consommation énergétique (en GWh/m ²)	100,44	55 %	Non applicable
18	Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (en kg CO ₂ eq)	46 098	55 %	Non applicable
18	Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (Scope 1 en kg CO ₂ eq)	0	55 %	Non applicable
18	Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (Scope 2 en kg CO ₂ eq)	31 087	55 %	Non applicable
18	Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (Scope 3 en kg CO ₂ eq)	15 011	55 %	Non applicable



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.

8. Résultat de l'indicateur.

9. Taux de couverture de données : part d'actifs pour lesquels la donnée a été récupérée.

Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers

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

Exposition à des actifs immobiliers peu efficaces sur le plan énergétique

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique divisée par la valeur de marché totale des actifs⁽¹⁰⁾ immobiliers du produit financier à la date de clôture de cette année. Les bâtiments construits avant le 31/12/2020 sont considérés comme énergétiquement inefficaces s'ils ont un Certificat de Performance Énergétique de niveau C ou moins. Pour les bâtiments construits après le 21/12/2020, l'inefficacité énergétique signifie une demande d'énergie primaire (DEP) inférieure à la directive 2010/31/EU dite « Net Zero Emission Building ».

Intensité de la consommation énergétique

L'indicateur est calculé comme la consommation d'énergie en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré de surface utile 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, seules 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 du produit financier sont calculées et contrôlées :

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

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

10. C'est-à-dire, de niveau C, D, E, F et G.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Le tableau ci-dessous présente les principaux investissements à la fin de la période de référence soit un total de 55 % de la valorisation totale du produit financier.

<i>Investissements les plus importants</i>	<i>Secteur</i>	<i>% d'actifs</i>	<i>Pays</i>
La Sentinelle - Valenciennes	Commerce	36 %	France
Ermesinde	Commerce	19 %	Portugal



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

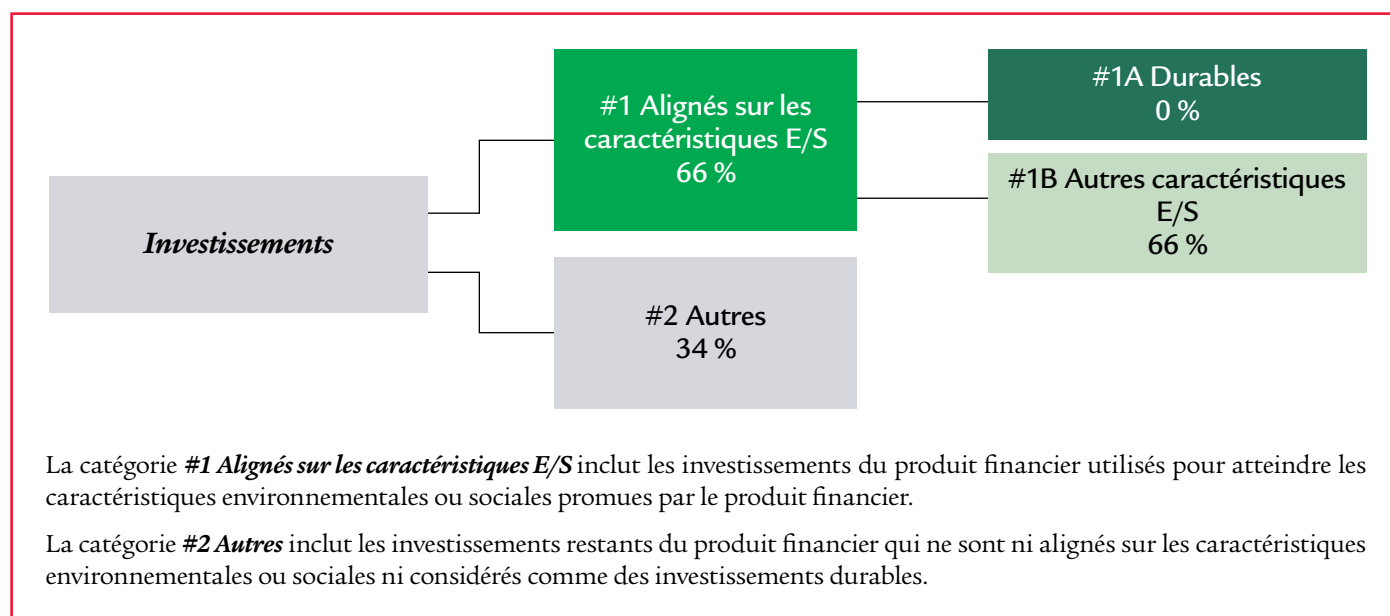


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

Sur la période de référence allant du 01/01/2025 au 31/12/2025, le produit financier a investi 66 % de son actif brut dans des actifs qui intégraient des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), telles que décrites dans la réponse à la question « Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ? ».

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



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

Année de reporting	#1 Aligné sur les caractéristiques E/S	#1A Durable	#1B Autres caractéristiques E/S	#2 Autres
2024	69 %	0 %	69 %	31 %
2025	66 %	0 %	66 %	34 %

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

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

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

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

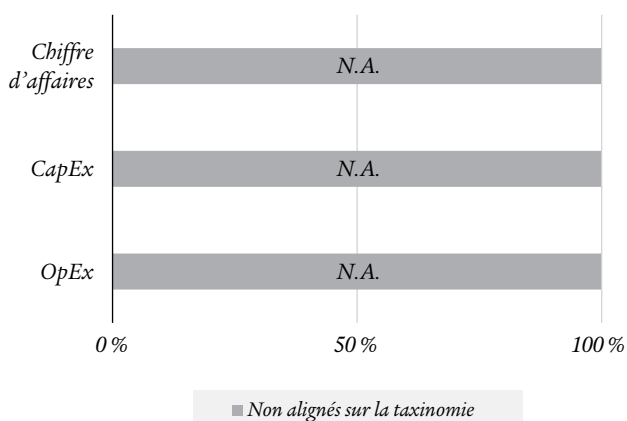
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conforme à la taxinomie européenne ?⁽¹¹⁾

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

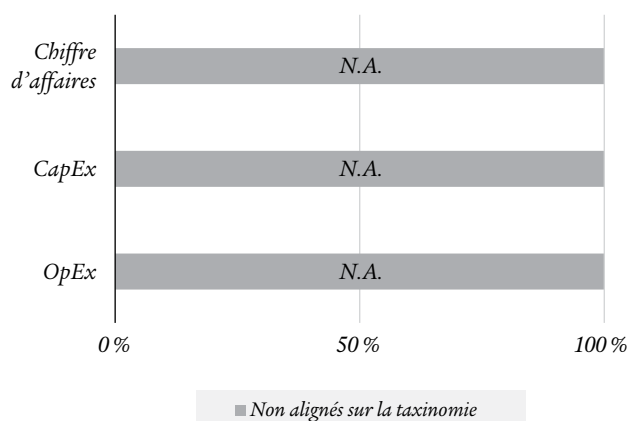
☒ Non

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*



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

11. 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.



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.



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.

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

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

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

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



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

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



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

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



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

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



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



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

Sur la période de référence le produit financier a mis en place les mesures suivantes :

- Installation de bornes IRVE sur l'actif de la Sentinelles ;
- Amélioration de la collecte des données énergétiques et en eau, notamment via l'outil Deepki ;
- Complétion des grilles biodiversité de SwissLife Asset Managers France et Calcul du Coefficient de Biotope Surfacing ;
- Intégration de clause ESG dans les contrats de nos property managers externe ;
- Intégration d'annexe environnementale dans les baux de certains de nos locataires ;
- Réalisation de l'exposition aux risques climatiques lors de l'acquisition des actifs au cours de la période.



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

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

En quoi l'indice de référence 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 25 juin 2026

Rapport sur les résolutions à titre ordinaire

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Mistral Sélection clos le 31 décembre 2025.

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

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

La collecte de Mistral Sélection

La SCPI Mistral Sélection, ouverte à la souscription depuis le 19 avril 2024, a atteint au 31 décembre 2025 la somme de 46 049 580 € de capitalisation et comprend 3 611 associés détenant un nombre de parts de 255 831.

La composition du patrimoine

• Acquisitions

Grâce à la collecte, Mistral Sélection a pu acquérir les 3 actifs suivants au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025 :

Type	Localisation	Pays
Commerce	Av. Eng. Duarte Pachecho 511, 4445-416 Ermesinde	Portugal
Bureau Industriel	77 et 580 avenue des Granges, 69240 Thizy-les-Bourg	France
Commerce	Corso Andrea Palladio 41, 36100 Vincenzo	Italie

Nous prenons acte de ces investissements pour un montant global de 13,1 M€ dont l'ensemble des caractéristiques nous ont été présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement dite « opportuniste » de la SCPI Mistral Sélection, visant à capter les opportunités de développement offertes par le marché immobilier, en France et en zone euro.

Le Conseil se félicite de ces acquisitions, qui ont initié la diversification géographique de la SCPI en lui apportant une première exposition au Portugal et en Italie.

• Arbitrages

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

• Composition du patrimoine au 31/12/2025

À la suite des acquisitions et des arbitrages réalisés au cours de l'exercice social, le Conseil note que le patrimoine immobilier de la SCPI est le suivant :

Type	Localisation	Pays
Commerce	Parc commercial du Vignoble	France
Bureaux	28 rue François Arago	France
Commerce	Av. Eng. Duarte Pachecho 511, 4445-416 Ermesinde	Portugal
Bureau - Industriel	77 et 580 avenue des Granges, 69240 Thizy-les-Bourg	France
Commerce	Corso Andrea Palladio 41, 36100 Vincenza	Italie

La gestion locative des immeubles

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

Nous constatons que le taux d'occupation financier est de 93,92 % et que le taux d'occupation physique est de 100 %.

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

Les comptes sociaux clos au 31 décembre 2025

Les comptes sociaux de Mistral Sélection clos le 31 décembre 2025 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 4,75 € par part.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 14,52 € par part étant précisé que des acomptes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé :

- Acompte 1^{er} trimestre : 4,63 € par part (acompte net : 4,63 €)
- Acompte 2^e trimestre : 5,09 € par part (acompte net : 4,93 €)
- Acompte 3^e trimestre : 2,49 € par part (acompte net : 2,35 €)
- Acompte 4^e trimestre : 2,31 € par part (acompte net : 2,24 €)

La SCPI a pu ainsi assurer à ces associés un taux de distribution de 8,07 % au titre de l'exercice 2025, au-delà de son objectif de performance, sous réserve de son approbation en Assemblée Générale.

Le Conseil se félicite d'un taux de distribution pour son premier exercice plein, au-delà de son objectif de performance.

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter le solde du résultat de l'exercice, soit la somme de 16 245,19 €, au report à nouveau.

Le marché des parts

Évolution du capital

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable

	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025
Nombre de parts souscrites sur la période	30 233	26 224	39 145	59 255
Nombre de parts compensant les retraits	13	138	211	142
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	5 439 600 €	4 695 480 €	7 008 120 €	10 640 340 €

Au 31 décembre 2025, aucune part n'est en attente de retrait.

Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 24 mars 2026 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2025 par CBRE VALUATION ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, servant à déterminer le prix de souscription et le prix de retrait des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2025 à :

Type	Mode de détention	Localisation	Valorisation HD au 31/12/2025	% de la valorisation globale HD au 31/12/2025
Commerces	Direct	Lot 1 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	4 570 000 €	15,7 %
Commerces	Direct	Lot 2 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	3 820 000 €	13,1 %
Commerces	Direct	Lot 3 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	2 110 000 €	7,2 %
Commerces	Direct	Lot 4 - Rue des Vignerons, 59174 La Sentinelle	30 000 €	0,1 %
Bureaux	Direct	28 rue François Arago, 13005 Marseille	5 420 000 €	18,6 %
Logistique	Direct	77 avenue des Granges, 69240 Thizy les Bourgs	1 820 000 €	6,2 %
Logistique	Direct	580 avenue des Granges, 69240 Thizy les Bourgs	1 350 000 €	4,6 %
Commerces	Direct	Valongo, Rua Heróis de Angola 3	5 521 000 €	18,9 %
Commerces	Direct	Vicenza, Corso Andrea Palladio 41	4 560 000 €	15,6 %
			29 201 000 €	100,0 %

Le Conseil constate et se félicite des valeurs d'expertise en hausse au 31 décembre 2025 par rapport au prix d'acquisition des actifs au cours de l'exercice écoulé. Cette hausse ressort à 2,1% à périmètre constant et illustre la capacité de la SCPI à investir à des prix attractifs et à créer de la valeur.

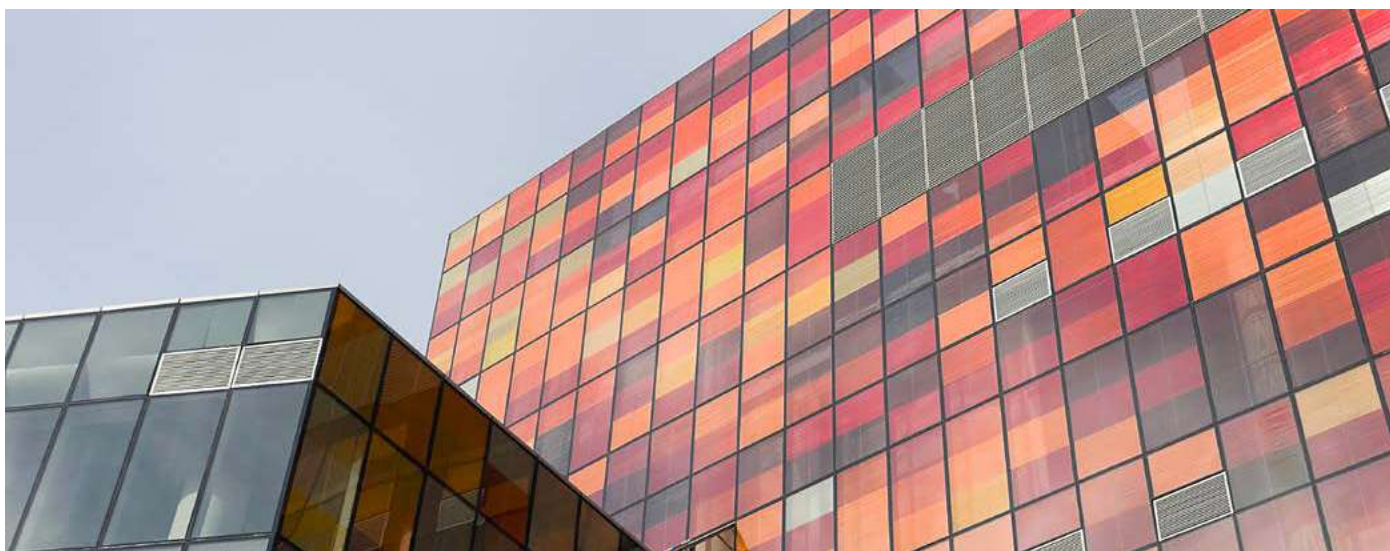
La composition du Conseil de Surveillance

Il est rappelé que le Conseil est composé à date comme suit :

Président

ESG TENDANCES PIERRE SC

Représentée par M. Julien GUILLEMET dûment habilité en vertu d'un pouvoir.



Membres

Monsieur Franco TELLARINI

Feline SCI

Représentée par Monsieur Jean-Luc BRONSART, gérant

Monsieur Hervé HIARD

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CJA

Représentée par Monsieur Christian BOUTHIE, gérant

O'Soleil SCI

Représentée par Monsieur Aurélien ROL, gérant

Monsieur Titouan BRONSART

Madame Sandrine GENDARME

Conformément à l'article 24 des statuts de la Société, le mandat de l'ensemble des membres arrivant à échéance, le Conseil de Surveillance sera renouvelé intégralement lors de l'assemblée d'approbation annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Dans ce contexte, un appel à candidature a été réalisé dans le bulletin d'information du 4^e trimestre 2025.

L'ensemble des membres actuels ont demandé le renouvellement de leur mandat. Le tableau récapitulant les candidatures figure dans l'avis de convocation.

Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

Le Conseil rappelle que la Société a obtenu le label ISR au cours du précédent exercice et suit une approche « best in progress ». La SCPI Mistral Sélection prend ainsi en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) afin de mesurer et d'optimiser les impacts extra-financiers des actifs de la SCPI, et par là de contribuer activement à une démarche qui s'inscrit dans le Développement Durable.

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

Le Conseil a été avisé qu'aucune convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier n'a été conclue au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

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

La Société de Gestion nous a fait part de sa volonté de proposer aux associés de modifier les articles 19 « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » et 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » des statuts afin de mettre en conformité les compétences de l'Assemblée Générale ORDINAIRE et les attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires.

En effet, depuis le 1^{er} janvier 2026, conformément à l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, modifié par le décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, la nomination de l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier de la SCPI relève de la seule compétence de la Société de Gestion.

Modification des articles 12 et 14 des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la SCPI

La Société de Gestion nous a également fait part de son intention de proposer aux associés, d'introduire dans les statuts de la Société, la faculté pour la Société de Gestion de décider la décimalisation des parts sociales de la SCPI, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes.

La décimalisation des parts permettrait ainsi aux associés la souscription de fractions de parts, et non plus nécessairement la souscription d'un nombre entier.

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

Autres modifications statutaires

La Société de Gestion nous a présenté les autres modifications statutaires qu'elle entend soumettre à votre approbation, portant sur l'introduction de précisions relatives aux modalités de fonctionnement du fonds de remboursement à la suite de l'entrée en vigueur, le 16 avril 2026, de la directive (UE) 2024/927 du 13 mars 2024 ("**AIMF 2**") et des échanges intervenus entre les associations de place et l'Autorité des Marchés Financiers.

Ces précisions concernent l'assimilation de certains mécanismes existants du fonds de remboursement à des outils de gestion de la liquidité, prévus en annexe II de la directive AIMF 2, à savoir :

- la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;
- le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par la Société de Gestion, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

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

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

Conclusion

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



Rapports du *Commissaire aux comptes*

Rapport du Commissaire aux Comptes *sur les comptes annuels*

SCPI Mistral Sélection

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

À l'assemblée générale

MISTRAL SÉLECTION

122, rue la Boétie, 75008 PARIS

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 SELECTION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Méthodes comptables et Règles d'évaluation » de l'annexe aux comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

Comme précisé dans la note « Méthodes comptables et règles d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

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 3 juin 2026

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 clos le 31 décembre 2025)

À l'assemblée générale
MISTRAL SÉLECTION
122, rue la Boétie, 75008 PARIS

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles 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.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

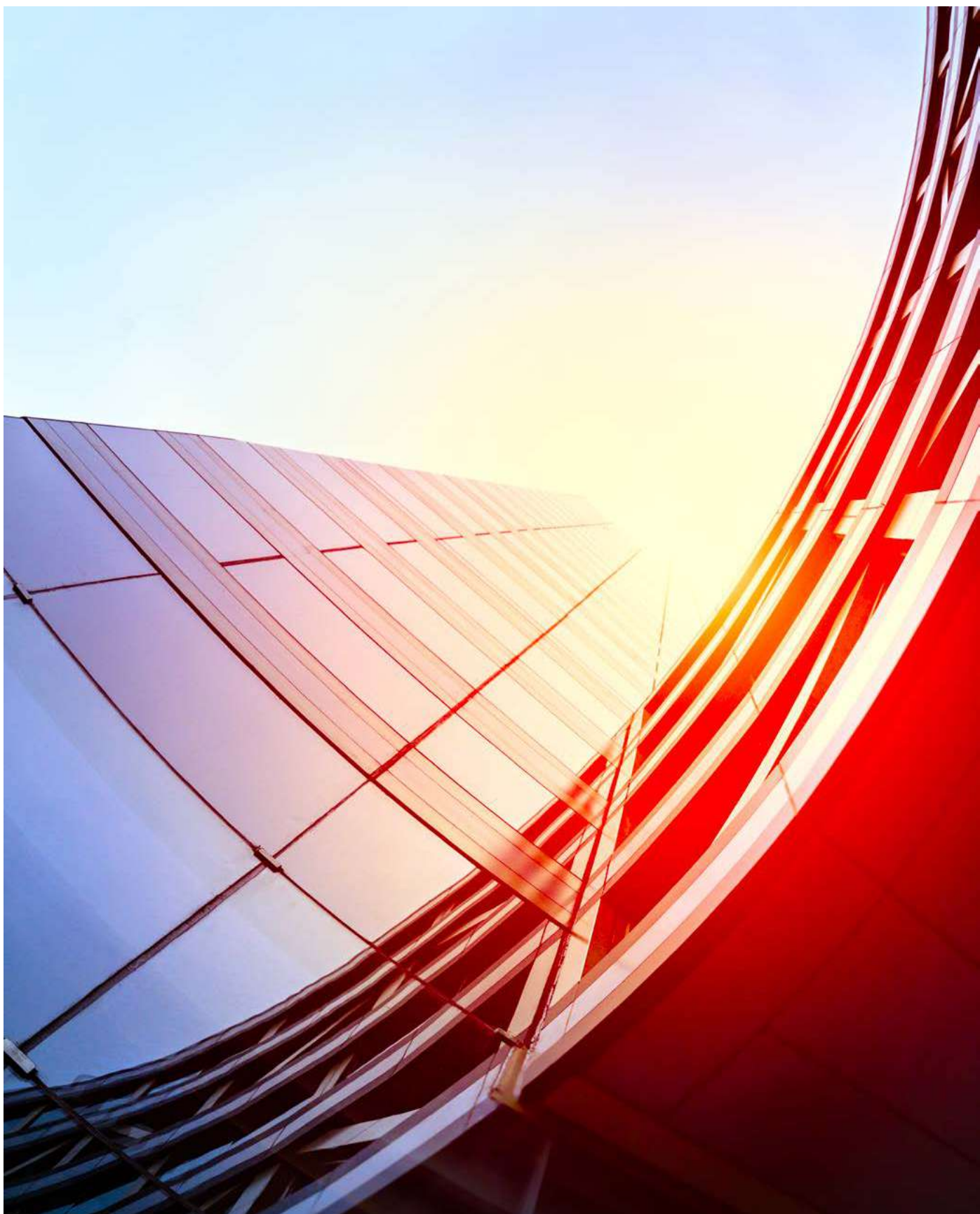
Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 juin 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



A photograph of a modern interior space. On the left, a white staircase with a glass railing leads up. The wall is made of red bricks. A large, white, stylized number '5.' is overlaid on the right side of the image. The lighting is warm and dramatic, with strong shadows and highlights.

5.

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

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

Du 25 juin 2026

À titre ordinaire

- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2025,
- Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Approbation des rapports du Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat,
- Nomination des membres du Conseil de Surveillance.

À titre extraordinaire

- Mise en conformité des compétences de l'Assemblée Générale ORDINAIRE et des attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires et modification corrélative des articles 19 et 28 des statuts,
- Mise en conformité des modalités de rachat avec la Directive (UE) 2024/927 ("AIFM 2") du 13 mars 2024 - Modification du point 3 « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » de l'article 10 des statuts,
- Modification des articles 12 et 14 des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la SCPI,
- Formalités.

Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte

Du 25 juin 2026

À titre ordinaire

1^{re} résolution

• *Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2025*

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

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

approuve dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 1 214 356,53 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 31 décembre 2025 à la somme de 38 374 650 € et **prend acte** qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 23 226 600 €.

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

• *Approbation des rapports du Conseil de Surveillance*

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

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 :

Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 de :	1 214 356,53 €
le report à nouveau de l'exercice clos le 31/12/2025 de :	261 839,14 €
constitue un bénéfice distribuable de :	1 476 195,67 €
décide de l'affecter :	
à la distribution aux associés à hauteur de :	1 459 950,48 €
- soit :	14,53 €
par part de la SCPI en pleine jouissance dont le montant des acomptes déjà versés aux associés pour un montant de :	1 459 950,48 €
au compte de « <i>report à nouveau</i> » à hauteur de :	16 245,19 €
Portant ainsi le compte « <i>report à nouveau</i> » à :	16 245,19 €

7^e résolution• *Nomination des membres du Conseil de Surveillance*

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

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

- le conseil de surveillance est composé à l'origine de sept membres au moins et neuf au plus, pris parmi les associés fondateurs et nommés par l'assemblée générale ordinaire,
- par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois exercices lors de l'assemblée générale constitutive, deux autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le premier exercice social complet de la SCPI,
- à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,
- à la suite de son renouvellement, le Conseil de Surveillance sera composé d'associés de la SCPI dans le respect du nombre minimum et maximum de membres prévu par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier (à savoir trois (3) membres au minimum et douze (12) membres au maximum), qui sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI,

prend acte :

- de l'arrivée à terme des mandats de l'intégralité des huit (8) membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- que neuf (9) postes maximum sont à pourvoir,

décide en conséquence de nommer ou de renouveler en qualité de membres au Conseil de surveillance, pour une période de trois (3) années et dans la limite des neuf (9) postes à pourvoir, les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondants parmi la liste des candidats figurant en annexe.

<i>Nom Prénom(s) du candidat / Dénomination sociale</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>	<i>Élu/Non élu</i>
Monsieur Jérémie BERNARD				
Monsieur Philippe CABANIER				
Monsieur Hervé HIARD				
O'SOLEIL SCI Représentée par Monsieur Aurélien ROL				
S.A SPIRICA Représentée par Madame Ugoline DURUFLE				
FELINE SCI Représentée par Monsieur Jean-Luc BRONSART				
Monsieur Titouan BRONSART				
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CJA Représentée par Monsieur Christian BOUTHIE				
Monsieur Franco TELLARINI				
Madame Sandrine GENDARME				
SC ESG Tendances Pierre Représentée par Monsieur Julien Guillemet				

Leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 se tenant en 2029.

À titre extraordinaire

8^e résolution

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

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

décide :

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

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

(...)

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

- [...]
- nomme le dépositaire,
- nomme l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier.

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

- [...]
- nomme le dépositaire,
- nomme l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier,
- [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- de modifier corrélativement l'article 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » des statuts de la Société afin de supprimer l'alinéa 4 :
« Elle nomme l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion. »

9^e résolution

- **Mise en conformité des modalités de rachat avec la Directive (UE) 2024/927 ("AIFM 2") du 13 mars 2024 - Modification du point 3 « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » de l'article 10 des statuts**

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

décide de modifier le point 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » de l'article 10 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit (ajout d'un dernier alinéa, étant précisé que le reste de l'article demeure inchangé) :

« **Article 10 – Retrait des Associés**

(...)

3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

(...)

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables aux outils de gestion de la liquidité prévus à l'annexe II de la directive (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;
- le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par la Société de Gestion, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »

prend acte que la Note d'Information sera modifiée en conséquence par la Société de Gestion pour y insérer la même mention.

10^e résolution

- *Modification des articles 12 et 14 des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la SCPI*

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

décide :

- d'introduire dans les statuts la possibilité pour la Société de Gestion de décider du fractionnement des parts de la Société en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes,
- de modifier corrélativement les articles 12 et 14 des statuts de la Société désormais rédigés comme suit :

« **Article 12 – Représentation des parts sociales**

Les parts sociales sont nominatives.

Les parts sociales émises par la Société pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes et dix-millièmes, dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux fractions de parts sociales. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la requête de la partie la plus diligente. Cette disposition n'est pas applicable aux fractions de parts sociales. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

11^e résolution

- *Formalités*

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



Annexe - Mistral Sélection

Nomination de Membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président

ESG TENDANCES PIERRE SC

Représentée par M. Julien GUILLEMET dûment habilité en vertu d'un pouvoir.

Membres

Monsieur Franco TELLARINI

Feline SCI

Représentée par Monsieur Jean-Luc BRONSART, gérant

Monsieur Hervé HIARD

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CJA

Représentée par Monsieur Christian BOUTHIE, gérant

O'Soleil SCI

Représentée par Monsieur Aurélien ROL, gérant

Monsieur Titouan BRONSART

Madame Sandrine Gendarme

Conformément à l'article 24 des statuts à la suite de son renouvellement, le Conseil de Surveillance sera composé d'associés de la SCPI dans le respect du nombre minimum et maximum de membres prévu par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier (soit de trois (3) membres minimum à douze (12) membres maximum), qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI.

Le nombre de postes à pourvoir dans ce cadre est fixé à neuf (9) maximum.

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

<i>Nom Prénoms(s)/ Dénomination sociale</i>	<i>Âge</i>	<i>Références professionnelles et activités au cours des cinq (5) dernières années</i>	<i>Nombre de parts détenues dans Mistral Sélection (minimum 110 parts détenues en nue-propriété ou pleine propriété)</i>	<i>Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Swiss Life Asset Managers France</i>
Monsieur Jérémie BERNARD (Nouvelle candidature)	39 ans	Responsable d'équipe architecture	121 parts en pleine propriété	0
Monsieur Philippe CABANIER (Nouvelle candidature)	54 ans	Directeur financier	115 parts en pleine propriété	11
Monsieur Hervé HIARD (Renouvellement)	66 ans	Docteur vétérinaire, directeur de clinique vétérinaire	83 parts en pleine propriété	7
O'SOLEIL SCI Représentée par Monsieur Aurélien ROL (Renouvellement)		Société Civile Immobilière	55 parts en pleine propriété	10
S.A SPIRICA Représentée par Madame Ugoline DURUFLE (Nouvelle candidature)		Compagnie d'assurance	35 936 parts	5
FELINE SCI Représentée par Monsieur Jean-Luc BRONSART (Renouvellement)		Société Civile Immobilière	253 parts en pleine propriété	1
Monsieur Titouan BRONSART (Renouvellement)	23 ans	Educateur sportif	41 parts en pleine propriété	1
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CJA Représentée par Monsieur Christian BOUTHIE (Renouvellement)		Société civile immobilière	100 parts en pleine propriété	0
Monsieur Franco TELLARINI (Renouvellement)	76 ans	Chef d'entreprise à la retraite	890 parts en pleine propriété	6
Madame Sandrine GENDARME (Renouvellement)	57 ans	Contrôleur de gestion international	222 parts en pleine propriété	0
SC ESG Tendances Pierre Représentée par M. Julien GUILLEMET (Renouvellement)		Société civile immobilière	7 832 parts	0

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
122, rue La Boétie 75008 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*

