SwissLife
Asset Managers

SCPI *Mistral Sélection*

La SCPI qui donne un nouveau souffle à votre patrimoine

Bulletin trimestriel d'information N°25/02

2ème trimestre 2025 - Période analysée 1er avril au 30 juin 2025
Validité du bulletin 1er juillet au 30 septembre 2025

L'essentiel *du trimestre*

À l'aube d'un nouveau cycle immobilier, la SCPI Mistral Sélection se veut résolument agile en jouant pleinement la carte de la liberté dans ses choix d'investissements afin de saisir les meilleures opportunités du marché immobilier dans les pays de la zone euro. S'adapter à son environnement tout en se positionnant sur des secteurs en pleine mutation, potentiellement porteurs de nouvelles perspectives, tel est le cœur de la stratégie de Mistral Sélection.

L'édito

Cher(e)s associé(e)s,

Au début de ce deuxième trimestre 2025, Mistral Sélection confirme son dynamisme en matière d'investissement.

Après une première acquisition stratégique en périphérie de Porto en mars, notre SCPI poursuit sa stratégie opportuniste avec l'acquisition au 30 juin 2025 d'un ensemble immobilier industriel à Thizy-les-Bourgs. Cette acquisition portant sur une surface de 5 055 m², idéalement située à proximité de grands axes routiers et à seulement 70 kilomètres de Lyon, s'inscrit pleinement dans la stratégie de la SCPI : identifier des actifs solides et résilients sur des marchés régionaux dynamiques. Les fondamentaux locatifs sont également attractifs, avec un taux de rendement cible de 9,15%, soutenu par un bail ferme de 9 ans négocié dans le cadre d'une opération de sale & lease back. Ce taux de rendement ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du Fonds.

Par ailleurs, nous sommes fiers d'annoncer que la SCPI Mistral Sélection a relevé son objectif de distribution et vise désormais, pour l'année 2025, un taux de distribution non garanti de à 7,5%, illustrant ainsi notre volonté de proposer une solution d'investissement à la fois accessible et performante, tout en contribuant activement au développement des territoires en Europe.

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs, et le niveau de performance brut annoncé pour l'investissement ci-dessus ne préjuge pas de la performance du fonds.

Julien HENNION
Gérant de la SCPI Mistral Sélection

Chiffres clés

au 30.06.2025

Capitalisation
28 312 740 €

Nombre d'associés
2 351

Dividende net trimestiel
4,93 €

Taux d'Occupation Financier
91,14 %

Taux de Rendement Interne (TRI) cible sur 10 ans
6,4 %

Rendement sur 12 mois
11,16 %*

Calcul effectué sur la base des dividendes versés entre avril 2024 (date de création) et fin avril 2025, couvrant ainsi 12 mois d'exercice.

*Sous réserve de la validation en Assemblée Générale

Les objectifs et performances cités sont donnés à titre indicatif et pourraient ne pas être atteints.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'actualité de *Mistral Sélection*

Un vent de succès souffle sur Mistral Sélection :

*Une stratégie mise en lumière par l'obtention de **deux récompenses***

Mistral Sélection décroche un ***SCPI Awards***. Un an après son lancement, Mistral Sélection s'impose parmi les meilleures SCPI du marché en intégrant la 8 ème place du classement des SCPI selon ***Finance Héros***. Cette distinction récompense notre stratégie d'investissement agile et opportuniste.

Mistral Sélection a également reçu le ***TOP d'Or 2025 dans la catégorie "Nouvelle SCPI"*** décerné par ***ToutSurMesFinances***, saluant sa modernité, son accessibilité ainsi que la qualité de son positionnement sur des marchés porteurs.

Les références à des classements et récompenses passés ne préjugent pas des classements ou des récompenses à venir.

*Retrouvez toute l'actualité de Mistral Sélection sur **fr.swisslife-am.com** et sur nos réseaux sociaux.*

Actualisation clé de démembrement :

Clés de répartition du prix de souscription entre le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Acquérir la nue-propriété de parts à prix décoté, sans revenus ni fiscalité pendant la durée du démembrement :
Une stratégie idéale pour préparer l'avenir tout en optimisant son investissement.

	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	11 ans
Nu-Propriétaire	87,50 %	84,00 %	79,00 %	77,50 %	74,50 %	72,00 %	69,50 %	67,00 %	65,50 %
Usufruitier	12,50 %	16,00 %	21,00 %	22,50 %	25,50 %	28,00 %	30,50 %	33,00 %	34,50 %

	12 ans	13 ans	14 ans	15 ans	16 ans	17 ans	18 ans	19 ans	20 ans
Nu-Propriétaire	64,00 %	63,00 %	62,00 %	61,00 %	60,00 %	59,00 %	58,00 %	57,00 %	56,00 %
Usufruitier	36,00 %	37,00 %	38,00 %	39,00 %	40,00 %	41,00 %	42,00 %	43,00 %	44,00 %

Clés négociées avec nos contreparties usufruitières. Les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la vie du démembrement.

Information Assemblée Générale

Pour information, l'assemblée générale mixte de votre SCPI Mistral Sélection s'est tenue le 26 juin 2025. L'ensemble des 19 résolutions soumises au vote ont été adoptées avec une approbation quasi unanime, chacune recueillant un taux de validation supérieur à 99 %. L'assemblée générale ordinaire a également procédé à la nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance en la personne de Mme Sandrine GENDARME. Les résolutions sont accessibles dans le rapport annuel 2024, disponible en ligne dans la rubrique Documentation du site internet.

Les performances

Distribution dividende par part

En € par part en pleine jouissance	**Acompte brut** (avant paiement de la fiscalité étrangère)	**Acompte net**
Acompte 1er trimestre *Versé le 23/04/2025*	4,63 €	4,63 €
Acompte 2e trimestre *Versé le 21/07/2025*	5,09 €	4,93 €
Acompte 3e trimestre *Versé le JJ/MM/2025*		
Acompte 4e trimestre *Versé le JJ/MM/2025*		
Total	***9,72 €***	***9,56 €***
Taux de distribution YTD 2025	***5,40 %***	***5,31 %***

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La SCPI ayant vocation à investir hors de France, les revenus générés par la Société pourraient être impactés par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendrait des actifs. Cette fiscalité est notamment liée à l'existence ou pas de conventions fiscales entre la France et les pays où ont lieu ces investissements.

Évolution du capital

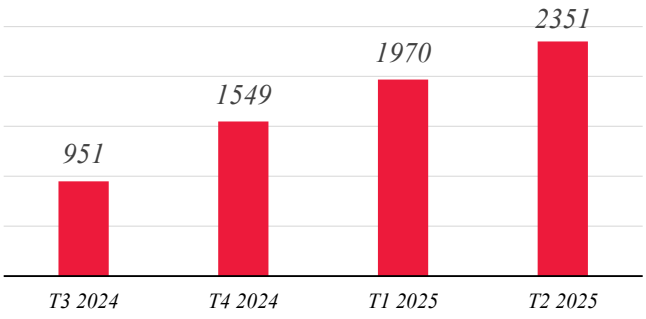
Mistral Sélection est une SCPI à capital variable.

28 312 740 €	23 593 950 €	157 293	2 351
Capitalisation	Capital nominal	Nombre de parts	Nombre d'associés
Évolution Depuis le 01/01/2025	+ 20%	+ 20%	+ 20%	+ 19%

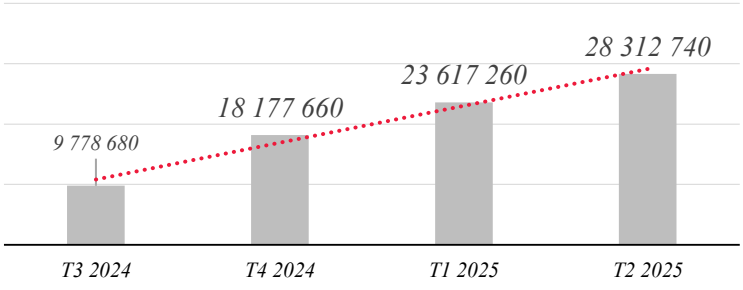
	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Nombre de parts souscrites sur la période	10 264	46 621	30 233	26 224
Nombre de parts compensant les retraits	20	68	13	138
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	1 843 920 €	8 379 540 €	5 439 600 €	4 695 480 €

Au 30.06.2025, aucune part n'est en attente de retrait.

Évolution du nombre d'associés



Évolution de la capitalisation (en €)



Information sur le prix de la part

150 €
Valeur nominale

30 €
Prime d'émission

180 €
Prix de souscription

181,67 €
Valeur de reconstitution au 30.06.25

166,24 €
Valeur de réalisation au 30.06.25

164,58 €
Valeur nette comptable au 30.06.25

180 €
Valeur de retrait au 31.12.24

Le patrimoine

Le patrimoine de *Mistral Sélection* en un coup d'œil

8
Nombre d'immeubles

19
Nombre de locataires

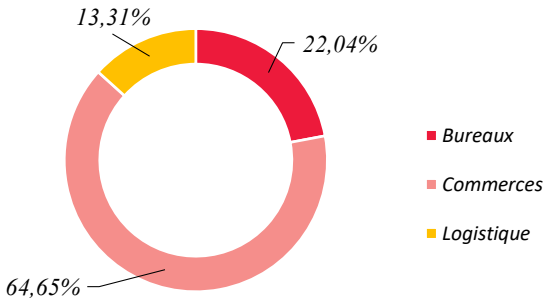
21 400 m²
Surface totale

445 094 €
Montant des loyers encaissés ce trimestre

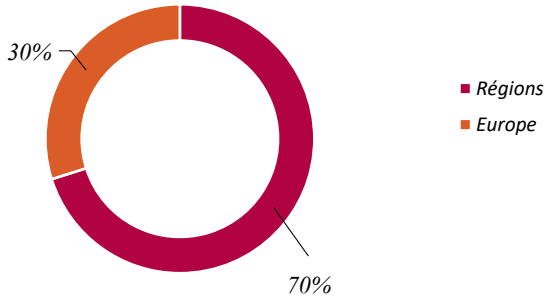
Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs

Répartition des actifs

Répartition sectorielle



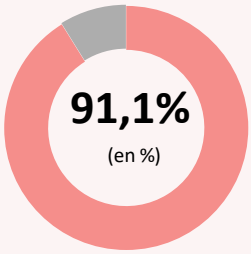
Répartition géographique



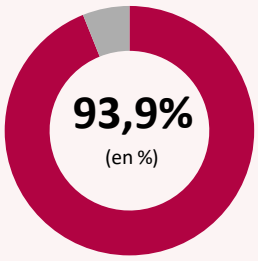
Par référence à la valeur d'expertise au 30.06.2025 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

Activité locative

TOF(1)



TOP(2)



- Taux de vacance : **7,17 %**
  Franchise de loyer : **1,69 %**

- Pas de mouvement locatif

4,54 ans
Durée moyenne des baux restant à courir

(1) TOF : Taux d'Occupation Financier
(2) TOP : Taux d'Occupation Physique

Nouvelle acquisition : Mistral Sélection acquiert un ensemble de bâtiments industriel

Typologie d'actifs	Immobilier industriel
Pays/région	France
Taux de rendement	9,15 %
Surface	5 055 m²
Locataire	1 locataire

© Labojal

77 - 580 avenue des Granges
69240 Thizy-les-Bourgs

Descriptif

• Une implantation stratégique au cœur d'un marché industriel porteur

Situé à 70 km de Lyon et à proximité de grands axes routiers, l'actif bénéficie d'une excellente accessibilité et d'un environnement économique porteur. La zone d'activités des Granges regroupe 51 entreprises, principalement des TPE/PME industrielles, ainsi que plusieurs enseignes commerciales nationales, telles qu'Intermarché ou Bricorama.
La région Auvergne-Rhône-Alpes, deuxième région française en termes de PIB selon l'INSEE, bénéficie d'une dynamique économique soutenue, renforçant l'attractivité de ce type d'actifs. (source : Arthur Loyd Lyon).

• Un actif industriel stratégique à haute valeur ajoutée

L'actif, d'une surface totale de 5 055 m², se compose de plusieurs espaces fonctionnels : une zone de stockage, un laboratoire, une surface de production, une salle de contrôle qualité ainsi que des bureaux. Il s'inscrit dans une opération de sale and lease back d'une durée ferme de 9 ans, avec un locataire captif, l'entreprise Labojal.

• Un locataire solide, ancré localement

Créée en 1964, Labojal est spécialisée dans la formulation, la fabrication et la distribution de savons, de détergents et de produits d'entretien écologiques, certifiés Ecolabel et Ecocert, à destination des secteurs CHR (cafés, hôtels, restaurants) et de l'industrie. Depuis 2013, l'entreprise est engagée dans une démarche éco-responsable. Composée d'une trentaine de collaborateurs, l'entreprise Labojal prévoit d'accélérer son développement via plusieurs opérations de croissance externe et le lancement de nouveaux produits. Les recettes issues de cette opération immobilière de sale and lease back contribueront au financement de ces initiatives.

La valeur d'un investissement ainsi que les revenus qui en proviennent peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Les rendements présentés se réfèrent à des simulations et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Ils ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du Fonds. Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

Le patrimoine de Mistral Sélection

au 30.06.2025

Nom	Pays	Surface	Typologie
Parc commercial du Vignoble	France	7 224 m²	Commerce
28 rue François Arago	France	1 598 m²	Bureaux
Av Eng Duarte Pacheco 511, 4445 – 416 Ermesinde	Portugal	7 604 m²	Commerce
77 et 580 avenue des Granges, 69240 Thizy-les-Bourg	France	5 055 m²	Bureau - Industriel

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

Informations *générales*

Caractéristiques de Mistral Sélection

Commission de souscription	0%
Commission de gestion	Commission forfaitaire annuelle de 13,75 % HT (à titre indicatif 16,50 % TTC du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la SCPI
Commission de retrait	6 % TTC max si vente avant 6 ans
Commission d'acquisition/cession immobilière	3,60 % TTC
Délai de jouissance	1er jour du cinquième mois suivant la date de souscription

Endettement

Ratio d'endettement maximum*	40 %
Dette bancaire	NA
Ratio d'endettement*	0 %
Taux moyen des emprunts	NA
Taux fixe	NA
Taux variable	N/A
Durée résiduelle moyenne des emprunts	NA

* Le ratio d'endettement de Mistral Sélection est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, crédits-bails, comptes courants d'associés, facilités de caisse) et la valeur de ses actifs à la date d'arrêté du Bulletin Trimestriel.

Pour plus d'informations sur les caractéristiques et les frais, veuillez vous référer à la documentation réglementaire du fonds disponible sur le site internet de Swiss Life Asset Managers France fr.swisslife-am.com

Valeur IFI au 31/12/2024	
Résident	127,45 €
Non-résident	127,45 €
Classification	SCPI à Capital Variable
Date de création (RCS)	27.12.2023
Date d'ouverture à la souscription auprès du public	19.04.2024
Durée de placement recommandée	10 ans
N° d'immatriculation	982 730 186 RSC Paris
N° Visa AMF	SCPI n°24-06
Capital social maximum statutaire	125 000 000 €
Expert immobilier	CBRE VALUATION
Dépositaire	Société Générale
Commissaires aux comptes	Price Waterhouse Coopers Audit

Conditions de souscription

- **Minimum de souscription :** 1 part soit une somme minimum de 180 € prime d'émission incluse.
- **Modalités de règlement :** le règlement s'effectue au moment de la souscription pour toute la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le bulletin de souscription dûment signé. La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.
- **Délai de jouissance des parts souscrites :** premier jour du cinquième mois suivant la date de souscription.

Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des trois possibilités suivantes :

- le remboursement, c'est-à-dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription par le prélèvement sur le fonds de remboursement dans l'hypothèse où ce dernier serait créé et doté,
- la demande de cession sur le marché secondaire par confrontation, en cas de suspension de la variabilité du capital,
- la cession directe sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).

Les deux premières possibilités sont distinctes et non cumulatives.

Fiscalité

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Déclaration des revenus : Swiss Life Asset Managers France, vous adresse chaque année l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à la SCPI Mistral Sélection au titre de l'année précédente.

Imposition à l'IFI : l'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré à compter du 1er janvier 2018 un nouvel impôt, intitulé « Impôt sur la Fortune Immobilière » (IFI) en lieu et place de l'actuel Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) qui est abrogé à la même date. Sont ainsi soumises à l'IFI, les personnes domiciliées en France, sur l'ensemble de leur patrimoine immobilier (biens et droits immobiliers et parts ou actions de sociétés ou organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de tels biens ou droits), qu'il soit situé en France ou à l'étranger.

Comme pour l'ISF, les non-résidents sont imposés uniquement sur leur patrimoine immobilier situé en France. Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine au 1er janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière.

À cet effet, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part. Cette valeur correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration ou pour les sociétés en liquidation, à la valeur liquidative. Pour les SCPI sur lesquelles n'est constaté aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1er janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration IFI revient à l'usufruitier.

Frais de mutation des parts

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 HT (soit 180€ TTC au 1er janvier 2018 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), 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.

Avertissements

Le placement est investi uniquement en immobilier, il est donc considéré comme peu liquide. La Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans et ne garantit ni le retrait ou la vente des parts, ni le capital investi (risque de perte en capital).

Lexique

- **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 Rentabilité Interne (TRI)**: indicateur de rentabilité d'un investissement sur une période donnée, qui tient compte de l'appréciation ou de la dépréciation de la valeur des parts, et des revenus distribués sur la période de référence
- **Taux de distribution sur 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:** il s'agit de 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.
- **Valeur nette comptable**: correspond à la valeur historique brute du patrimoine, à laquelle sont ajoutées notamment la trésorerie et les créances. Les dettes sont déduites.
- **Prix d'achat Acte-En-Main (AEM)**: prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

L'ensemble de notre équipe commerciale reste à votre disposition pour apporter des réponses à vos questions. N'hésitez pas à contacter également notre service client.

partenaires@swisslife-am.com

01 45 08 79 70

Chez Swiss Life Asset Managers France, nous croyons en une croissance durable, alignée avec les enjeux du monde de demain. Nos stratégies d'investissements combinent des éléments quantitatifs et qualitatifs et prennent en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance. Quelles que soient vos attentes en matière d'investissement responsable, nous sommes pleinement investis à vos côtes. Notre engagement, pour tous nos clients, pour une plus grande liberté de choix.

Swiss Life Asset Managers France

Swiss Life Asset Managers France
SA au capital de 671 167 € immatriculée au RCS de Marseille n°499 320 059.
Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF n°07000055.

Siège social situé au 2 bis boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc CS 50575 Marseille Cedex 2.

Adresse de correspondance :
122 rue La Boétie, 75008 Paris, France

fr.swisslife-am.com