



**SwissLife**  
Asset Managers

# SCPI *Mistral Sélection*

*La SCPI qui donne un nouveau souffle  
à votre patrimoine*

**Bulletin trimestriel d'information N°25/01**

1<sup>er</sup> trimestre 2025 - Période analysée 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025

Validité du bulletin 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 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,

Suite à l'investiture de Donald Trump aux États-Unis fin janvier et au climat d'imprévisibilité politique actuel lié aux récentes annonces sur les droits de douane, les marchés américains montrent des signes d'inquiétude. La volatilité reste élevée, avec un indice S&P 500 en baisse de près de 15% depuis le début de l'année (données arrêtées à début avril 2025). Ce climat d'incertitude profite au marché obligataire, comme en témoigne la baisse de 20 points de base de l'OAT français depuis mi-mars. Une tendance qui pourrait également bénéficier au marché immobilier.

Par ailleurs, Mistral Sélection annonce son entrée sur le marché portugais avec l'acquisition, au premier trimestre 2025, d'un parc commercial situé à Ermesinde, à 13 kilomètres au nord-est de Porto. Une étape décisive pour la diversification européenne de la SCPI, qui s'implante sur un marché dynamique et en pleine croissance, en ligne avec sa stratégie dite « opportuniste ».

Cet actif affiche un taux d'occupation de 100% et accueille 7 enseignes locales de premier plan, couvrant plusieurs secteurs essentiels du commerce et des services. Cette diversité renforce l'attractivité du site et lui assure une fréquentation soutenue. L'opération vise un taux de rendement supérieur à 7%, conformément aux objectifs de la SCPI.

**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 GUILLEMET**  
Directeur adjoint,  
Responsable des Fonds  
Grand Public



### Chiffres clés

au 31.03.2025



Capitalisation

**23 617 260 €**



Nombre d'associés

**1 970**



Dividende net  
trimestriel

**4,63 €**



Taux d'Occupation  
Financier

**99,75 %**



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

*Webinaire 24 avril 2025 : revivez l'événement en replay*

*Mistral Sélection souffle sa première bougie :*

*1 an de performance et de réussite pour notre SCPI, cap sur de nouvelles opportunités !*

Lancée en avril 2024, Mistral Sélection a récemment célébré sa première année d'existence. À cette occasion, un webinaire dédié s'est tenu le 24 avril dernier.



Revivez ce moment en consultant le replay !

Mistral Sélection : 1 an de performance et de réussite pour notre SCPI

Au programme de cette session :

- Un bilan de cette première année, marquée par nos premières acquisitions et la mise en œuvre concrète de notre stratégie d'investissement,
- Un focus sur les performances enregistrées et les enseignements tirés de cette première phase de déploiement,
- Une projection vers l'avenir : opportunités identifiées, perspectives de marché et acquisitions à venir.

(Re)découvrez ce temps fort d'échange et de partage autour de Mistral Sélection, une belle occasion de faire le point ensemble et de vous projeter dans la suite de l'aventure.

*Retrouvez toute l'actualité de Mistral Sélection sur [fr.swisslife-am.com](https://fr.swisslife-am.com) et sur nos réseaux sociaux.*



## Les performances



### Distribution dividende par part

*En € par part en pleine jouissance*

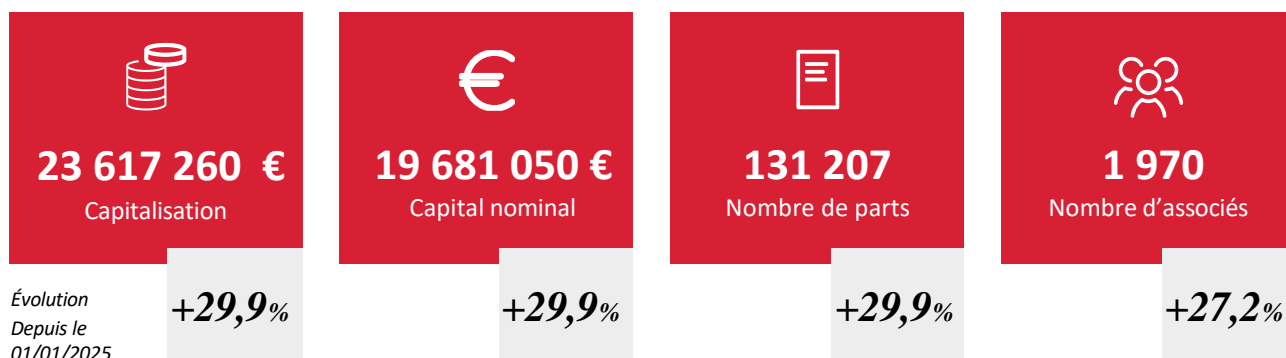
	Acompte net
<b>Acompte 1<sup>er</sup> trimestre</b> <i>Versé le 23/04/2025</i>	4,63 €
<b>Acompte 2<sup>e</sup> trimestre</b> <i>Versé le JJ/MM/2025</i>	-
<b>Acompte 3<sup>e</sup> trimestre</b> <i>Versé le JJ/MM/2025</i>	-
<b>Acompte 4<sup>e</sup> trimestre</b> <i>Versé le JJ/MM/2025</i>	-
<b>Total</b>	<b>4,63 €</b>
<b>Taux de distribution YTD 2025</b>	<b>2,57 %</b>

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## Évolution du capital

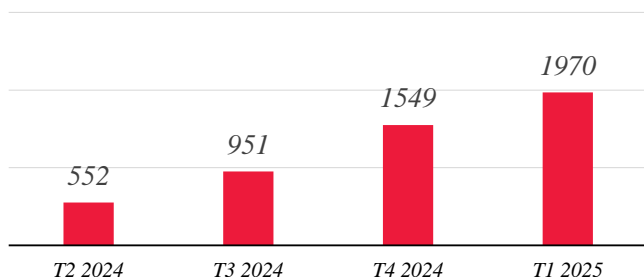
Mistral Sélection est une SCPI à capital variable.



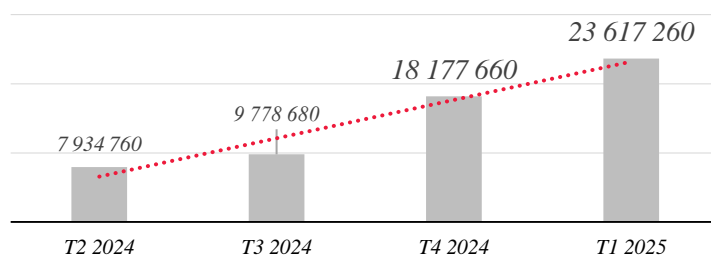
	Depuis la création	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Nombre de parts souscrites sur la période	35 747	10 264	46 621	30 233
Nombre de parts compensant les retraits		20	68	13
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	6 434 460 €	1 843 920 €	8 379 540 €	5 439 600 €

Au 31.03.2025, 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



\* TTC: Toutes Taxes Comprises

# Le patrimoine



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



**6**

Nombre  
d'immeubles



**18**

Nombre  
de locataires



**16 344 m<sup>2</sup>**

Surface totale



**361 212 €**

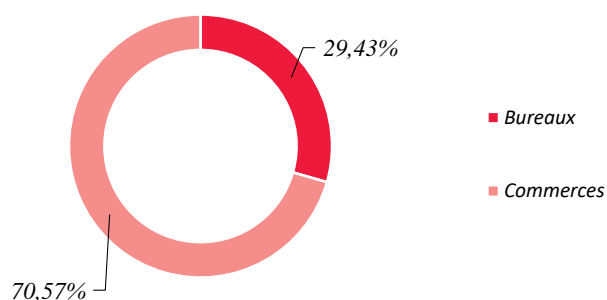
Montant des loyers  
encaissés ce  
trimestre

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

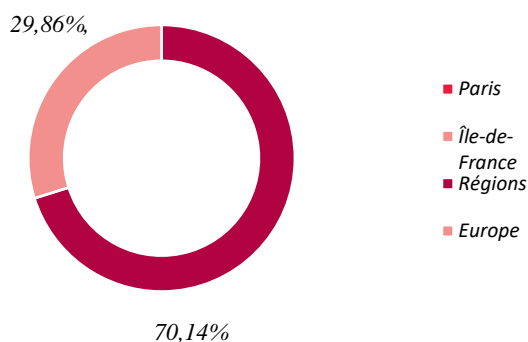


## Répartition des actifs

### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



Par référence à la valeur d'expertise au 31.03.2025 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais.



## Activité locative

**TOF<sup>(1)</sup>**

**99,75**  
(en %)

**TOP<sup>(2)</sup>**

**100**  
(en %)

- Taux de vacance : **0 %**
- Franchise de loyer : **0,25%**

- Pas de mouvement locatif



**3,85 ans**

Durée moyenne  
des baux restant  
à courir

(1) TOF : Taux d'Occupation Financier

(2) TOP : Taux d'Occupation Physique

## Nouvelle acquisition : Un actif de commerce situé au Portugal

Typologie d'actifs	Commerce
Pays/région	Portugal/ Porto
Taux de rendement	7 %
Surface	7 604 m <sup>2</sup>
Locataire	9 locataires



av Eng Duarte Pacheco  
511, 4445 – 416  
Ermesinde, Portugal



### Descriptif

- Un pôle commercial et de services implantée dans une région dynamique**

Le parc commercial d'Ermesinde s'étend sur une superficie totale de 7 604 m<sup>2</sup> et bénéficie d'une localisation stratégique, sur l'une des principales voies d'accès à Porto, empruntée quotidiennement par de nombreux travailleurs et résidents, à 15 minutes en voiture de Porto et 20 minutes en transports en commun. Situé au cœur d'une région en croissance démographique, historiquement et culturellement riche, et à proximité de quartiers résidentiels, cet ensemble se positionne comme une destination privilégiée pour les consommateurs locaux.

Construit en 2010, cet actif bénéficie d'un taux d'occupation de 100% et accueille 7 enseignes locales de premier plan, représentant des secteurs essentiels du commerce et des services. On y retrouve une salle de sport (Be Fit), un magasin de décoration et d'ameublement (Hôma), une enseigne d'électronique et d'électroménager (Radio Popular), un commerce spécialisé dans les produits pour animaux de compagnie (Kiwoko), une pharmacie (Farmacia Palmilheira), un salon de beauté (Chave da Beleza) ainsi qu'un kiosque multi-services (Quiosque In). Cette diversité d'offres renforce l'attractivité du site et lui assure une fréquentation soutenue.

- Une diversification géographique renforcée**

Avec un taux de rendement supérieur à 7%, cette acquisition s'inscrit dans la stratégie 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 marché immobilier portugais se distingue par ses prix attractifs, son fort potentiel de valorisation ainsi que sa dynamique économique soutenue, portée par des infrastructures modernes et un fort développement urbain. L'expansion démographique, observée dans les zones urbaines et périurbaines, favorise l'émergence de nouveaux besoins en matière de commerces de proximité, confirmant ainsi la pertinence de cet investissement.

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 31.03.2025

Nom	Pays	Surface	Typologie
Parc commercial du Vignoble	France	7 224 m <sup>2</sup>	Commerce
28 rue François Arago	France	1 598 m <sup>2</sup>	Bureaux
Av Eng Duarte Pacheco 511, 4445 – 416 Ermesinde	Portugal	7 604 m <sup>2</sup>	Commerce

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

# Informations générales

## Caractéristiques de Mistral Sélection

Commission de souscription	0%*
Au titre des frais de collecte de capitaux	13,75% HT
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du cinquième mois suivant la date de souscription

\*En contrepartie d'une commission de retrait de 6% TTC (5% HT) en cas de vente avant 6 ans et d'une commission de gestion de 16,5% TTC (13,75% HT) par an des produits locatifs et financiers nets encaissés. "

## 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'arrêt 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](https://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 maximal statutaire	40 000 000 €
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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.
- **Le taux de rentabilité interne (TRI)** : est un 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.
- **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](mailto: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 côtés. 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 :  
153 Rue Saint-Honoré, 75001 Paris,  
France

[fr.swisslife-am.com](http://fr.swisslife-am.com)

