



**SwissLife**  
Asset Managers

# SCPI *Mistral Sélection*

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

**Bulletin trimestriel d'information N°24/04**

4<sup>ème</sup> trimestre 2024 - Période analysée 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024

Validité du bulletin 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 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,

Nous sommes fiers d'annoncer que la SCPI Mistral Sélection projette un premier taux de distribution qui s'élève à 8,59% à fin décembre 2024 sous réserve de validation en Assemblée Générale, 8 mois seulement après son lancement commercial.

Cette performance reflète l'engagement et la capacité de nos équipes à saisir les opportunités offertes par le marché dans un contexte de réajustement des prix sur les transactions immobilières.

Par ailleurs, au cours du 4e trimestre la SCPI a renforcé son portefeuille diversifié avec l'acquisition d'un nouvel actif de bureaux situé en plein centre de Marseille. Cet actif est idéalement implanté dans le 5e arrondissement et bénéficie ainsi d'une localisation stratégique dans un quartier dynamique offrant un environnement propice pour vivre, travailler et se divertir. Ces bureaux sont intégralement loués à l'enseigne JOTT, locataire de premier plan qui en a fait son siège social et qui porte au nombre de 5 le nombre d'actifs détenus par Mistral Sélection. Avec un taux de rendement de 7%\* et un bail long, cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement de la SCPI qui vise des actifs bien situés et résilients pour soutenir le développement des territoires.

**Les performances passées ne présument en rien de performances actuelles ou futures.**

\*Ce taux de rendement n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers et des conditions des locations des immeubles



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



## Chiffres clés

au 31.12.2024



Capitalisation

**18 177 660 €**



Nombre d'associés

**1 549**



Dividende net  
annuel

**15,47 €**



Taux d'Occupation  
Financier

**100 %**



Taux de Rendement  
Interne (TRI) cible sur  
10 ans

**6,4 %**



Taux de distribution depuis le  
lancement de la SCPI au  
31/12/2024

**8,59 %\***

\*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*

## *Appel à candidature au Conseil de Surveillance*

Deux postes de membres du conseil de surveillance sont à pourvoir lors de l'assemblée générale annuelle de 2025.

Rappel des conditions pour être candidat :

- détenir au moins cent-dix (110) parts sociales dans la SCPI en pleine propriété ou en nue-propriété et s'engager à conserver ce minimum de parts durant toute la durée du mandat,
- ne pas être âgé de plus de 80 ans au jour de sa nomination ou de son renouvellement,
- ne pas être membre, salarié, mandataire d'une personne morale, ayant ou ayant eu un ou plusieurs conflit(s) d'intérêts avec la SCPI ou la Société de gestion.

Pour information, le règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI est mis à disposition sur simple demande auprès de la Société de gestion.

Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à se rendre sur notre site internet <https://fr.swisslife-am.com/candidature-conseil-surveillance-scp-mistral-selection> pour compléter et signer le dossier de candidature au conseil de surveillance.

Ces documents doivent être adressées avant la date du 28 février 2025 par courrier à l'adresse suivante (cachet de La Poste faisant foi) : Swiss Life Asset Managers France, à l'attention du Service Clients Fonds Grand Public, 153 rue Saint-Honoré, 75001 PARIS

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



# Les performances *depuis la création de la SCPI*



## Distribution dividende par part

*En € par part en pleine jouissance*

**Acompte net**

<b>Acompte versé le 18/10/2024*</b>	9,60 €
<b>Acompte versé le 20/01/2025</b>	5,87 €
<b>Total</b>	<b>15,47 €</b>
<b>Taux de distribution YTD 2024</b>	<b>8,59 %**</b>

\*Acompte versé au titre de la période allant du 30/04/2024 au 30/09/2024 (soit sur 5 mois)

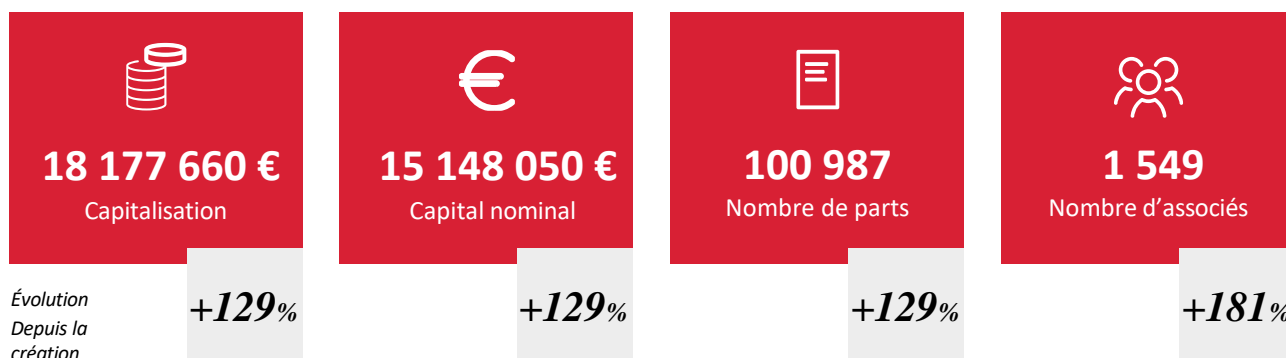
\*\* Taux de distribution calculé depuis le lancement de la SCPI au 31/12/2024, soit pour 8 mois d'exercice.

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



## Évolution du capital

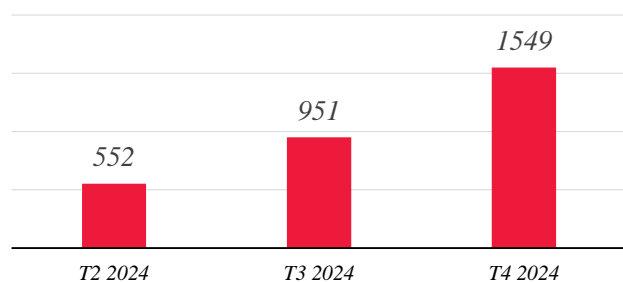
Mistral Sélection est une SCPI à capital variable.



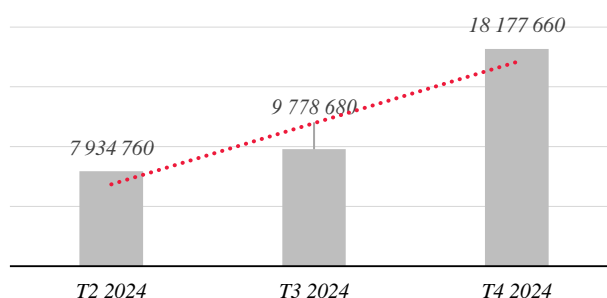
	Depuis la création	T3 2024	T4 2024
Nombre de parts souscrites sur la période	35 747	10 264	46 621
Nombre de parts compensant les retraits		20	68
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	6 434 460 €	1 843 920 €	46 553 €

Au 31.12.2024, 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



**5**

Nombre  
d'immeubles



**8**

Nombre  
de locataires



**8 822 m<sup>2</sup>**

Surface totale



**245 799 €**

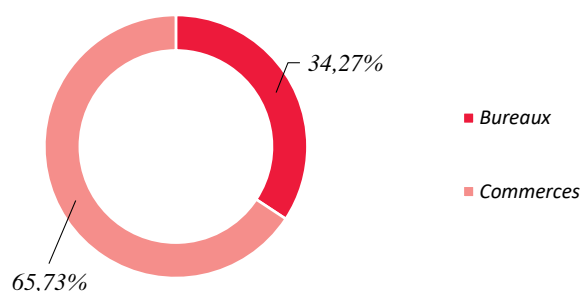
Montant des loyers  
encaissés ce  
trimestre

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

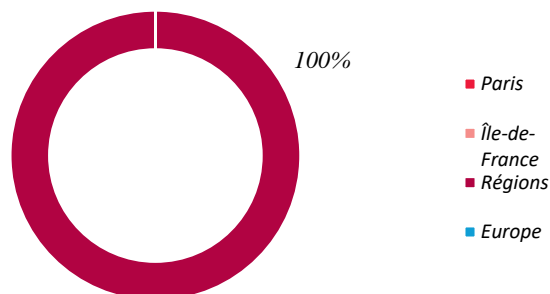


## Répartition des actifs

### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



Par référence à la valeur d'expertise au 31.12.2024 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais.



## Activité locative

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

**100**

(en %)

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

**100**

(en %)

- Taux de vacance : **0 %**
- Franchise de loyer : **0 €**

- Pas de mouvement locatif
- Impayé de Fabrique de Style : 55 593,02 €



**85,47 %**

Taux d'encaissement  
des loyers



**3,62 ans**

Durée moyenne  
des baux restant  
à courir

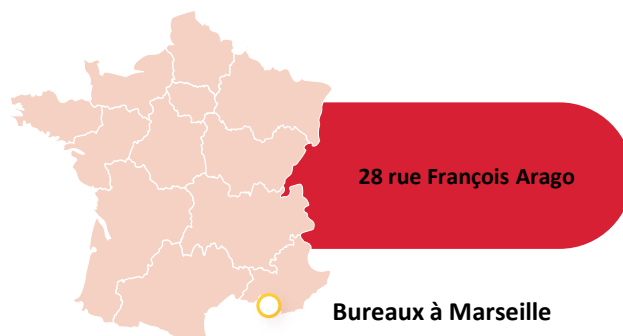
(1) TOF : Taux d'Occupation Financier

(2) TOP : Taux d'Occupation Physique



## Nouvelle acquisition : Bureaux à Marseille

Typologie d'actifs	Bureaux
Pays/région	France/ Marseille
Taux de rendement	7 %
Surface	1 598 m <sup>2</sup>
Locataire	1 locataire



### Descriptif

#### Une localisation « qui sent bon la Provence »

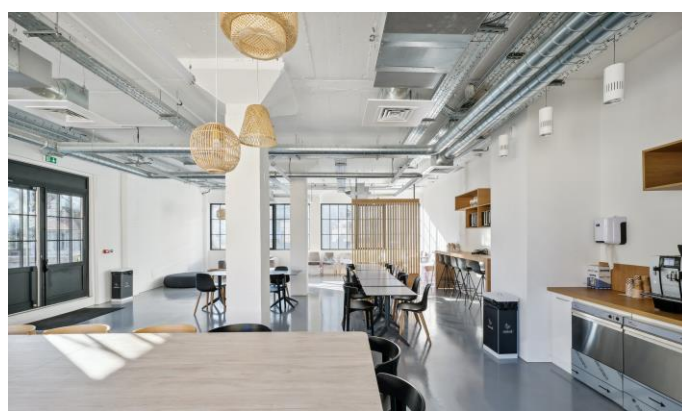
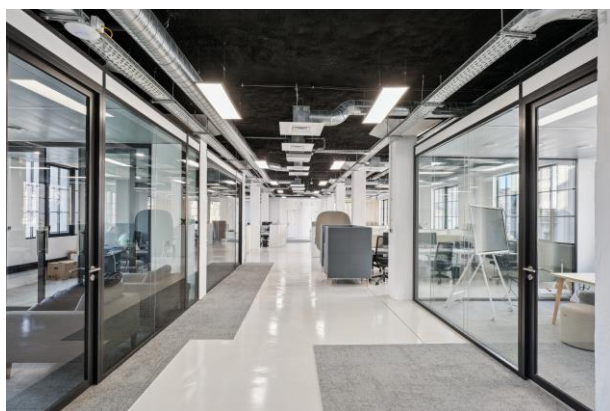
- Implanté à Marseille dans un quartier de style « **Live work and play** », l'actif s'intègre parfaitement dans son **tissu urbain mixte** à proximité des **transports** (métros, gares et autoroutes) et des **services** (restaurants, cinémas, boutiques, salles de sport, pôle hospitalier et universitaire)

#### Et pourquoi avoir ciblé Marseille ?

- L'attractivité de la ville s'est accentuée grâce à des actions menées par la métropole Aix - Marseille pour dynamiser l'économie et créer de l'emploi.
- La ville a ainsi développé des zones d'activités dans le centre-ville et les quartiers d'affaires.
- En termes d'indicateurs économiques, les valeurs locatives « primes » restent résilientes et le taux de vacance est en baisse sur toute la région Aix Marseille \*

#### JOTT : Un locataire « made in Marseille »

- Marque de vêtements marseillaise très populaire grâce à ses doudounes ultra légères et colorées.
- Soutenu par le fonds de private equity L.Catterton lié à LVMH qui détient une participation majoritaire et l'aide à poursuivre son expansion à l'échelle mondiale



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



## Le patrimoine de Mistral Sélection

au 31.12.2024

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

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)



<b>Valeur IFI</b>	
Résident	NA
Non-résident	NA
<b>Classification</b>	SCPI à Capital Variable
<b>Date de création (RCS)</b>	27.12.2023
<b>Date d'ouverture à la souscription auprès du public</b>	19.04.2024
<b>Durée de placement recommandée</b>	10 ans
<b>N° d'immatriculation</b>	982 730 186 RSC Paris
<b>N° Visa AMF</b>	SCPI n°24-06
<b>Capital maximal statutaire</b>	40 000 000 €
<b>Expert immobilier</b>	CBRE VALUATION
<b>Dépositaire</b>	Société Générale
<b>Commissaires aux comptes</b>	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.
- **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 ASPIIM).
- **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'Arcs CS  
50575 Marseille Cedex 2.

Adresse de correspondance :  
153 Rue Saint-Honoré, 75001 Paris,  
France

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

