



**SwissLife**  
Asset Managers

# SCPI *Mistral Sélection*

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

**Bulletin trimestriel d'information N°25/04**

4<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Période analysée 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2025

Validité du bulletin 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026

# L'essentiel du trimestre

## L'édito

Cher(e)s associé(e)s,

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.



**Julien HENNION**  
Gérant de la SCPI  
Mistral Sélection

A 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 4e 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% à 65% à fin d'année 2025.

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.



### Chiffres clés

au 31.12.2025



Capitalisation

**46 049 580 €**



Nombre d'associés

**3 611**



Taux  
d'Occupation  
Financier (TOF)

**93,92%**



Délai de jouissance

**1<sup>er</sup> jour du 5<sup>e</sup> mois**



Taux de  
distribution (TD) 2025 <sup>1</sup>

**8,07%**



Performance Globale  
Annuelle (PGA) 2025 <sup>2</sup>

**8,07%**



Dividende net  
trimestriel T4 2025

**2,24 €**



Prix de souscription

**180 €**

<sup>1</sup> Le taux de distribution correspond à la division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. En 2025, 17,29 % des revenus versés par Mistral Sélection sont non récurrents. Sous réserve de la validation en Assemblée Générale

<sup>2</sup> La Performance Globale Annuelle (PGA) : dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1er janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1er janvier de l'année N)/prix de souscription au 1er janvier de l'année N

Source : Guide ASPIM 2025 « Modalités de calcul et de publication des données financières par les SCPI »

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le prix de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse. Concernant l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

# L'actualité de *Mistral Sélection*

## Renouvellement / Appel à candidature au Conseil de Surveillance

Neuf postes de membres du conseil de surveillance sont à pourvoir lors de l'assemblée générale annuelle de 2026. Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts et au règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI, les membres doivent respecter les conditions suivantes:

- être associé de la SCPI
- détenir au moins cent-dix (110) parts sociales dans la SCPI en pleine propriété ou en nue-propriété (à l'exception des associés fondateurs)
- 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 30 avril 2026 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, 122, rue La Boétie, 75008 Paris.

## Les performances

### Distribution dividende par part

En € par part en pleine jouissance

	Acompte brut (avant paiement de la fiscalité étrangère)	Acompte net
<b>Acompte 1<sup>er</sup> trimestre</b> Versé le 23/04/2025	4,63 €	4,63 €
<b>Acompte 2<sup>e</sup> trimestre</b> Versé le 21/07/2025	5,09 €	4,93 €
<b>Acompte 3<sup>e</sup> trimestre</b> Versé le 21/10/2025	2,49 €	2,35 €
<b>Acompte 4<sup>e</sup> trimestre</b> Versé le 21/01/2026	2,31 €	2,24 €
<b>Total</b>	<b>14,52 €</b>	<b>14,15 €</b>

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 détendrait 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.

### Indicateur de performances 2025

**8,07%**

Taux de distribution 2025 <sup>1</sup>

**8,07%**

PGA 2025 <sup>2</sup>

**10,46%**

TRI depuis l'origine <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Le taux de distribution correspond à la division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. En 2025, 0 % des revenus versés par la SCPI ESG Pierre Capitale sont non récurrents. Sous réserve de la validation en Assemblée Générale

<sup>2</sup> La Performance Globale Annuelle (PGA) : dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1er janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1er janvier de l'année N)/prix de souscription au 1er janvier de l'année N

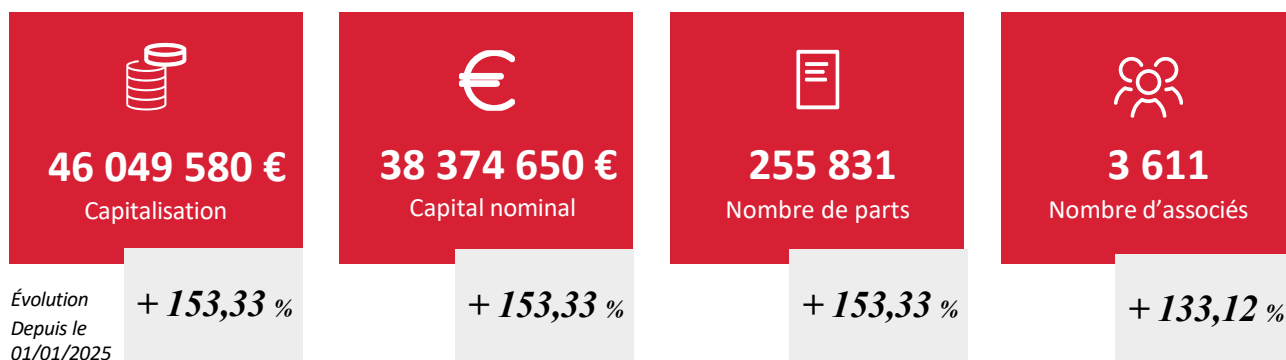
<sup>3</sup> TRI (Taux de Rendement Interne) est un indicateur qui mesure la rentabilité d'un investissement. Il représente le taux de rendement moyen attendu chaque année.





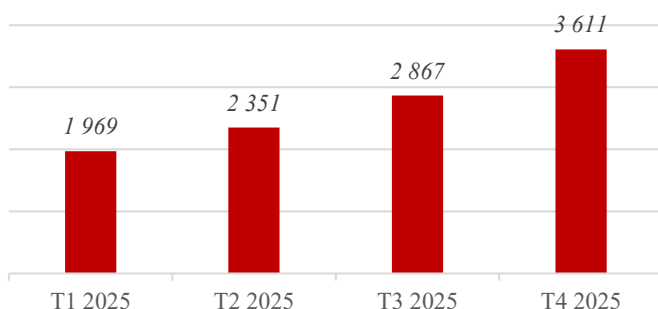
## Évolution du capital

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable.

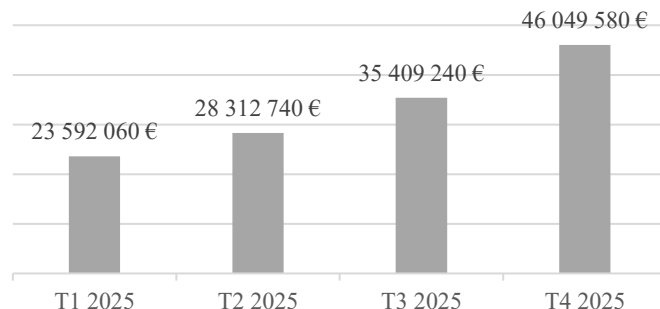


	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Nombre de parts souscrites sur la période	30 233	26 224	39 145	59 255
Nombre de parts compensant les retraits	13	138	211	142
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	5 439 600 €	4 695 480 €	7 008 120 €	10 640 340 €

### Évolution du nombre d'associés



### Évolution de la capitalisation (en €)



## Information sur le prix de la part



# Le patrimoine



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



**9**

Nombre  
d'immeubles



**20**

Nombre  
de locataires



**22 542 m<sup>2</sup>**

Surface totale



**454 515 €**

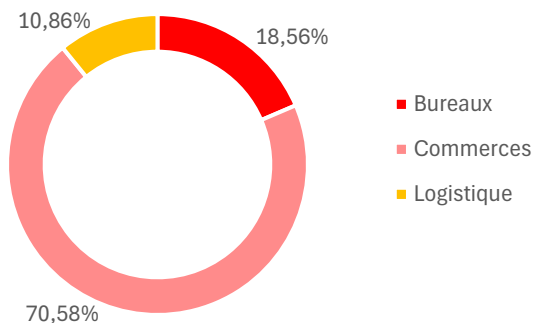
Montant des loyers  
encaissés ce  
trimestre

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

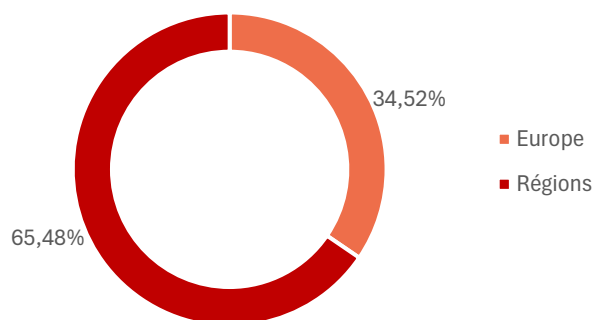


## Répartition des actifs

### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



Par référence à la valeur d'expertise au 30.09.2025 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais.



## Activité locative

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



Taux de vacance :

Franchise de loyer :

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



**0 %**

**6,47 %**

<sup>1</sup> Taux d'Occupation Financier (TOF) : Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée (Définition ASPIM)

<sup>2</sup> Taux d'Occupation Physique (TOP) : il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus (Définition ASPIM)



**4, 13 ans**

Durée moyenne  
des baux restant  
à courir



## Acquisition d'un commerce de centre-ville à Vicenza, Italie



**Corso Andrea Palladio 41  
36100 Vicenza, Italie**



**Commerce**  
Typologie



**981 m<sup>2</sup>**  
Surface



**4,5 M€**  
Prix d'acquisition AEM



**1** Locataire



**7,11%**  
Taux de rendement



**4,5 ans**  
Restant à courir



**1945**  
Date de construction

Cette acquisition illustre notre volonté de diversifier géographiquement notre portefeuille en intégrant un marché italien porté par une économie solide et un tissu commercial attractif.

Le choix de l'Italie s'inscrit également dans une logique de complémentarité avec nos autres implantations et s'appuie sur la richesse économique de la région.

L'actif bénéficie d'une localisation premium et d'un locataire de premier plan, garantissant des revenus sécurisés. Cette opération renforce notre stratégie de croissance et consolide notre présence européenne.

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



## Le patrimoine de Mistral Sélection

au 31.12.2025

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

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	1 <sup>er</sup> 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](http://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 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.
- **Performance annuelle globale (PGA)** : 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 (TD)** : division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable (Norme ASPIM)
- **Taux d'Occupation Financier (TOF)**: rapport entre le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location et le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée (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](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 :  
122 rue La Boétie, 75008 Paris,  
France

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

