



SwissLife
Asset Managers

5. M

SCPI *Mistral Sélection*

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

Bulletin trimestriel d'information N°26/02

2^{ème} trimestre 2026 - Période analysée 1^{er} avril au 30 juin 2026

Validité du bulletin 1^{er} juillet au 30 septembre 2026

L'essentiel du trimestre

L'édito

Cher(e)s associé(e)s,

Au cours de ce trimestre, Mistral Sélection a poursuivi son développement avec l'acquisition de 5 salles de sport exploitées sous l'enseigne Basic-Fit, en Espagne. Trois premiers actifs ont rejoint le portefeuille de la SCPI en juin, suivis de deux en juillet 2026.

Cette opération renforce l'exposition de Mistral Sélection au secteur du fitness, porté par des tendances structurelles liées au bien-être et à l'évolution des modes de vie.

Leader européen du marché, Basic-Fit compte plus de 2 000 clubs et près de 5 millions de membres. En Espagne, l'enseigne poursuit par ailleurs son expansion à un rythme soutenu, portée par l'ouverture régulière de nouveaux clubs et une base d'adhérents en constante progression.

Cette acquisition contribue également à renforcer la diversification géographique de Mistral Sélection au sein de la zone euro, ce qui apparaît plus que jamais comme un levier de résilience. Ainsi, à fin juin, l'Espagne constitue le 4^e pays auquel est exposé la SCPI et celle-ci détient désormais 60% de son patrimoine à l'étranger.

Les écarts de valorisation observés entre les différents marchés offrent des perspectives d'investissement intéressantes pour les acteurs capables d'adopter une approche agile et opportuniste. Cette logique s'inscrit pleinement dans l'ADN de Mistral Sélection, dont la stratégie vise à saisir les meilleures opportunités immobilières là où elles se présentent.



Julien HENNION
Gérant de la SCPI
Mistral Sélection

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.

L'essentiel du trimestre

Mistral Sélection est une SCPI européenne conçue pour investir là où les cycles immobiliers offrent les meilleures opportunités. Sa stratégie repose sur une diversification large au sein des principaux marchés européens et sur une gestion active, capable d'arbitrer entre régions, typologies d'actifs et phases de marché.

En ciblant des actifs sélectionnés pour leur potentiel de création de valeur, Mistral Sélection vise une performance durable, en s'adaptant en permanence aux conditions d'investissement.



Chiffres clés

au 30.06.2026



Capitalisation

71 496 720 €



Nombre d'associés

4 454



Taux
d'Occupation
Financier (TOF)

98,78%



Délai de jouissance

1^{er} jour du **5^e** mois



Taux de
distribution (TD) 2025 ¹

8,07 %



Performance Globale
Annuelle (PGA) 2025 ²

8,07 %



Dividende net
trimestriel T2 2026

2,37 €



Prix de souscription

180 €

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

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

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

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.

Actualité de Mistral Sélection



Mistral Sélection distinguée par deux récompenses en 2026

Une reconnaissance qui salue la qualité de sa stratégie et de ses performances



La SCPI Mistral Sélection a été récompensée par le prix de la « **Meilleure SCPI sans frais** » décerné par **Gestion de Fortune**. Cette distinction met en lumière la pertinence de sa stratégie d'investissement, la qualité de sa gestion et son positionnement différenciant sur le marché. Une distinction qui souligne également la pertinence de son modèle et la confiance que lui accordent ses partenaires et investisseurs.

Organisées pour la 12^e année consécutive, les **Victoires de la Pierre Papier** visent à mettre en valeur l'immobilier et à distinguer les meilleures solutions d'investissement (SCPI, OPCI grand public...) et les acteurs de référence du secteur.

A noter : pour chaque catégorie, un seul produit est récompensé, sélectionné par un jury indépendant composé de journalistes et de professionnels reconnus de l'immobilier et de la pierre papier. Ces distinctions constituent donc des récompenses exclusives, attribuées parmi de nombreux produits du marché.



Mistral Sélection a été distinguée lors des **SCPI Awards 2026 décernés par Finance Héros**, l'un des principaux médias indépendants spécialisés dans l'épargne et l'investissement en France. Finance Héros analyse chaque année les solutions d'investissement du marché selon une méthodologie fondée sur des critères objectifs tels que la performance, la régularité des résultats, la qualité de la gestion et le potentiel de création de valeur.

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

31 Information Assemblée Générale

Pour information, l'assemblée générale mixte de votre SCPI Mistral Sélection s'est tenue le 25 juin 2026. L'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires soumises au vote ont été adoptées avec une approbation quasi unanime, chacune recueillant un taux de validation supérieur à 99 %.

A la suite de l'adoption de la 7^{ème} résolution, l'assemblée générale ordinaire a procédé à la nomination de neuf membres du conseil de surveillance (parmi onze candidats). Le Conseil de surveillance est ainsi désormais composé des membres suivants :

- Monsieur Hervé HIARD (réélu)
- O'SOLEIL SCI, représentée par Monsieur Aurélien ROL (réélu)
- S.A SPIRICA, représentée par Madame Ugoline DURUFLE (nouveau membre)
- FELINE SCI, représentée par Monsieur Jean-Luc BRONSART (réélu)
- Monsieur Titouan BRONSART (réélu)
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CIA, représentée par Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Franco TELLARINI (réélu)
- Madame Sandrine GENDARME (réélu)
- SC ESG Tendances Pierre, représentée par M. Julien GUILLEMET (réélu).

Les résolutions sont accessibles dans le rapport annuel 2025, 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 1^{er} trimestre <i>Versé le 24/04/2026</i>	2,46 €	2,34 €
Acompte 2^e trimestre <i>Versé le 24/07/2026</i>	2,57 €	2,37 €
Acompte 3^e trimestre <i>Versé le JJ/MM/2026</i>	-	-
Acompte 4^e trimestre <i>Versé le JJ/MM/2026</i>	-	-
Total	5,03 €	4,71 €

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.



Indicateur de performances 2025

8,07%

Taux de distribution 2025 ¹

8,07%

PGA 2025 ²

9,44%

TRI depuis l'origine ³

¹ 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

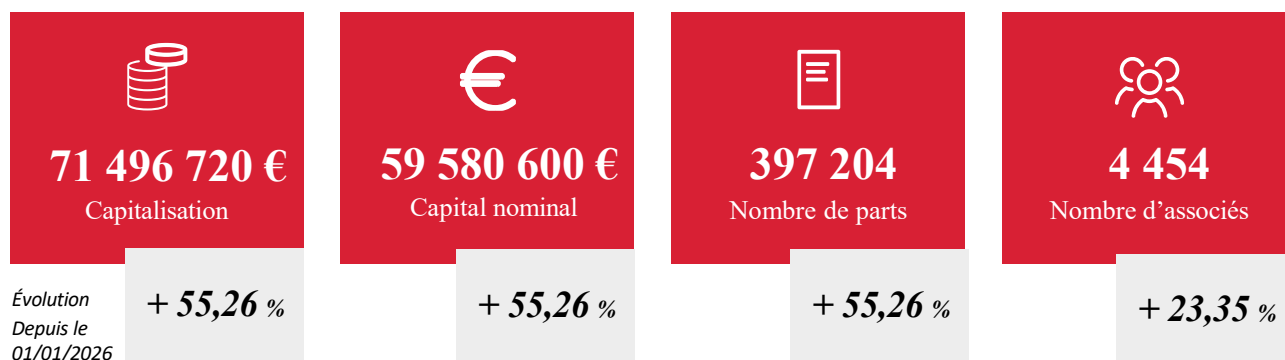
² La Performance Globale Annuelle (PGA) : $\text{dividende brut de l'année } N + (\text{prix de souscription au 1er janvier de l'année } N+1 - \text{prix de souscription au 1er janvier de l'année } N) / \text{prix de souscription au 1er janvier de l'année } N$

³ 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.



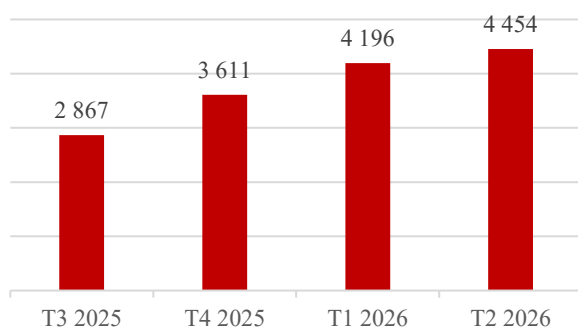
Évolution du capital

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable.

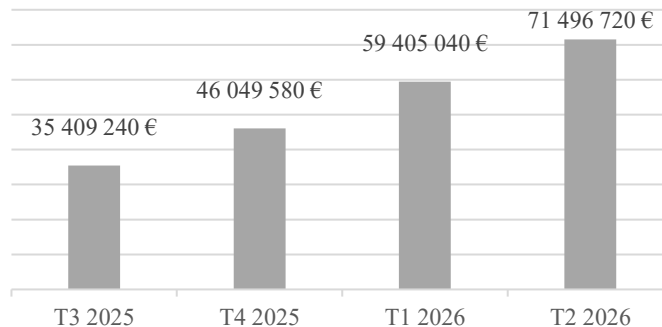


	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Nombre de parts souscrites sur la période	39 145	59 255	74 782	67 338
Nombre de parts compensant les retraits	211	142	169	175
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	7 008 120 €	10 640 340 €	13 430 340 €	12 089 340 €

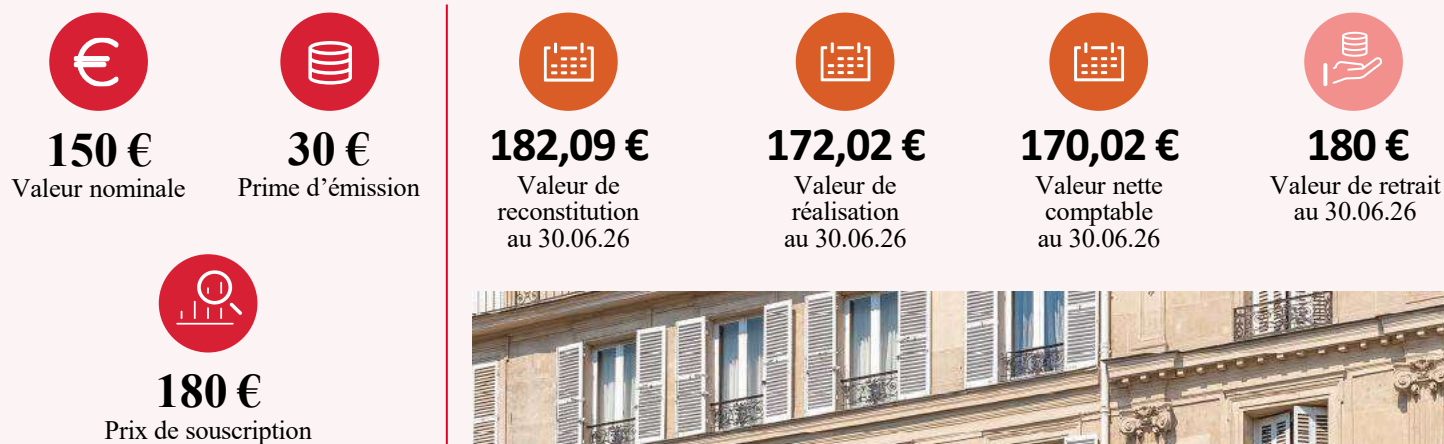
Évolution du nombre d'associés



Évolution de la capitalisation (en €)



Information sur le prix de la part



Le patrimoine



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



13
Nombre
d'immeubles



25
Nombre
de locataires



106 668 m²
Surface totale



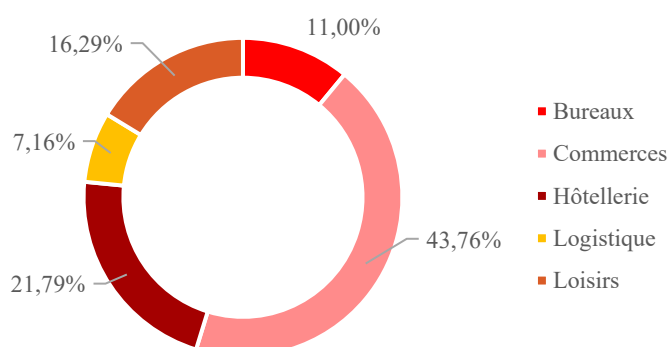
683 760 €
Montant des loyers
encaissés ce
trimestre

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

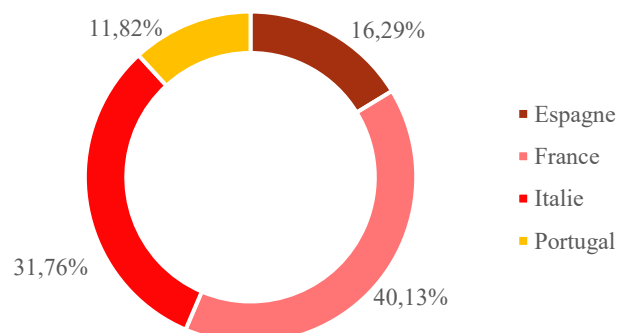


Répartition des actifs

Répartition sectorielle



Répartition géographique

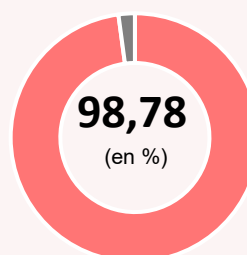


Par référence à la valeur d'expertise au 30.06.2026 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais.



Activité locative

TOF⁽¹⁾



Taux de vacance :

0 %

Franchise de loyer :

1,22 %

TOP⁽²⁾



¹ 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)

² 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)



8,04 ans

Durée moyenne
des baux restant
à courir

Acquisition de trois salles de sport situées à Murcia, Grenade et La Corogne en Espagne



Typologie
Loisirs



Localisation
Espagne



Superficie
5 000 m²



Rendement à
l'acquisition
+7%

Mistral Sélection muscle sa présence en Europe du Sud et fait son entrée sur le marché espagnol. L'acquisition de trois salles de sport louées à Basic-Fit en Espagne marque une nouvelle avancée dans le développement de la SCPI.

Avec cette opération, **l'Espagne devient le 4^e pays d'investissement** de la SCPI en zone euro, portant à **60% la part des actifs situés hors de France au sein du portefeuille**.

Cette acquisition illustre pleinement l'ambition de Mistral Sélection : déployer une diversification européenne solide en construisant progressivement un portefeuille robuste en phase avec les évolutions des usages et soutenu par des fondamentaux solides.

La SCPI Mistral Sélection poursuit ainsi sa dynamique de croissance tout en exposant son exposition à des marchés offrant un potentiel attractif à long terme pour ses investisseurs.

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



Le patrimoine de Mistral Sélection

au 30.06.2026

Nom	Pays	Typologie
Parc commercial du Vignoble	France	Commerces
28 rue François Arago	France	Bureaux
Av Eng Duarte Pacheco 511, 4445 – 416 Ermesinde	Portugal	Commerces
77 et 580 avenue des Granges, 69240 Thizy-les-Bourg	France	Logistique
Corso Andrea Palladio 41, 36100 Vicenza	Italie	Commerces
Viale Paolo Toscanelli, 112, 47922 Viserba, Rimini	Italie	Hôtellerie
Calle Alcade Marchesi, 23, La Corogne	Espagne	Loisirs
Calle de la Proclamacion, 3, Murcia	Espagne	Loisirs
Calle Arabial, 83, Granada	Espagne	Loisirs

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 ^{er} 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	NA
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



Valeur IFI au 31/12/2025	
<i>Résident</i>	114,09 €
<i>Non-résident</i>	74,68 €
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.
- **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 1er 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.

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

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 côtés. Notre engagement, pour tous nos clients, pour une plus grande liberté de choix.

