

SwissLife
Asset Managers

SCPI *Mistral Sélection*

La SCPI qui donne un nouveau souffle à votre patrimoine

Bulletin trimestriel d'information N°26/03

3ème trimestre 2026 - Période analysée 1er juillet au 30 septembre 2026
Validité du bulletin 1er octobre au 31 décembre 2026

L'essentiel *du trimestre*

L'édito

Cher(e)s associé(e)s,



Julien HENNION
Gérant de la SCPI
Mistral Sélection

Au 30 septembre 2026, l'environnement économique et financier demeure marqué par des tensions persistantes sur les marchés obligataires, avec une hausse significative des taux souverains en Europe, notamment des OAT françaises en lien avec les difficultés budgétaires de la France et le climat politique incertain.

Certains marchés européens ont présenté, sur la période, une évolution plus favorable que le marché français. Dans ce contexte Mistral Sélection poursuit sa stratégie de diversification européenne avec près de 70% de son portefeuille d'actifs désormais situé à l'étranger.

Cette stratégie s'est poursuivie au cours du 3e trimestre avec l'acquisition de 2 actifs supplémentaires au Portugal, dans le secteur du loisir en phase avec nos convictions sur les typologies bénéficiant de tendances structurelles susceptibles de soutenir la demande à long terme.

Par ailleurs, ces nouvelles acquisitions estivales contribuent à accroître la visibilité des revenus locatifs de la SCPI avec la mise en place de baux d'une durée de 15 ans, venant prolonger la durée moyenne résiduelle des baux du portefeuille à environ 9 ans, facteur de stabilité et de résilience, et en lien avec l'horizon de placement long terme 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.

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 30.09.2026

Capitalisation
76 725 900 €

Nombre d'associés
4 668

Taux d'Occupation Financier (TOF)
95,82%

Délai de jouissance
1er jour du ***5e*** mois

Taux de distribution (TD) 2025 [1]
8,07 %

Performance Globale Annuelle (PGA) 2025 [2]
8,07 %

Dividende net trimestiel T3 2026
3,03 €

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 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) : 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 », 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*

Et si vous portiez un nouveau regard sur les SCPI ?

Découvrez notre livre blanc consacré aux SCPI nouvelle génération et décryptez les nouvelles approches de l'investissement immobilier.







*Scannez le **QR code** pour en savoir plus*

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 24/04/2026*	2,46 €	2,34 €
Acompte 2e trimestre *Versé le 24/07/2026*	2,57 €	2,37 €
Acompte 3e trimestre *Versé le 27/10/2026*	3,40 €	3,03 €
Acompte 4e trimestre *Versé le JJ/MM/2026*	-	-
Total	***8,43 €***	***7,74 €***

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]

[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) : 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.

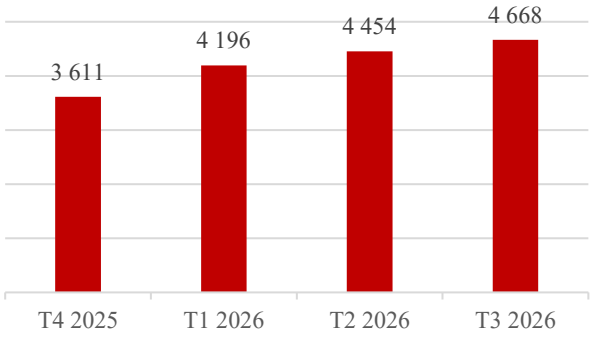
Évolution du capital

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable.

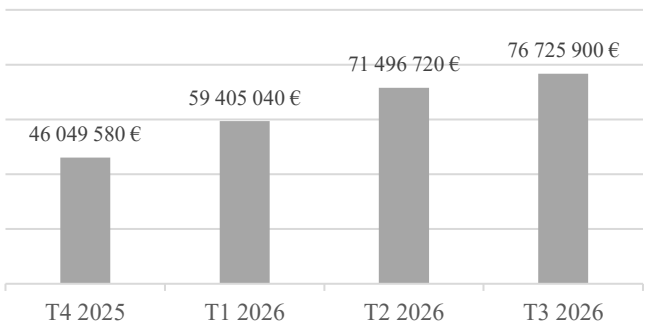
76 725 900 €	69 938 250 €	426 255	4 668
Capitalisation	Capital nominal	Nombre de parts	Nombre d'associés
Évolution Depuis le 01/01/2026	+ 66,62 %	+ 66,62 %	+ 66,62 %	+ 29,27 %

	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026
Nombre de parts souscrites sur la période	59 255	74 782	67 338	98 311
Nombre de parts compensant les retraits	142	169	175	69 256
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	10 640 340 €	13 430 340 €	12 089 340 €	5 229 900 €

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

182,09 €
Valeur de reconstitution au 30.06.26

172,02 €
Valeur de réalisation au 30.06.26

170,02 €
Valeur nette comptable au 30.06.26

180 €
Valeur de retrait au 30.06.26



Le patrimoine

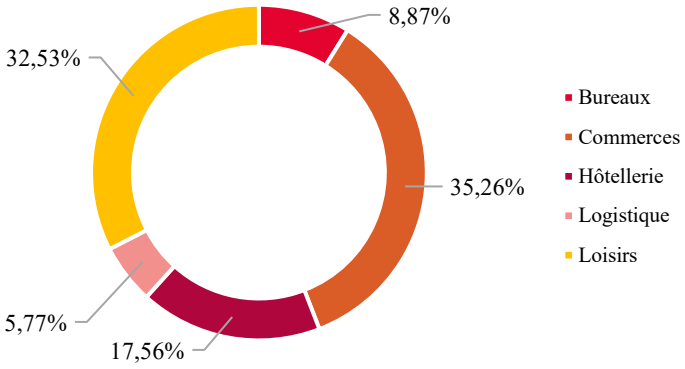
Le patrimoine de *Mistral Sélection* en un coup d'œil



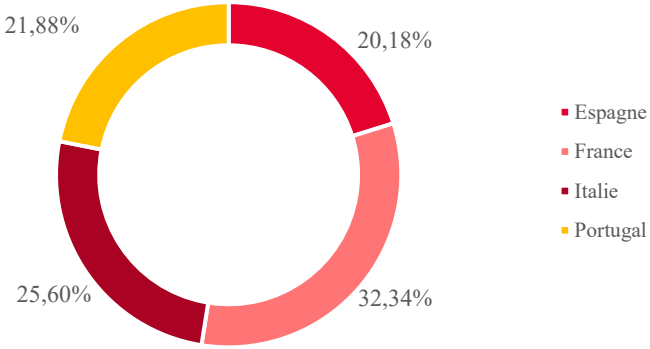
Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

Répartition des actifs

Répartition sectorielle

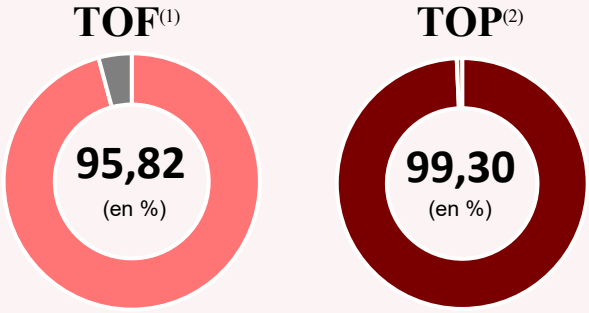


Répartition géographique



Par référence à la valeur d'expertise au 30.09.2026 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

Activité locative



Taux de vacance :	**0,70 %**
Franchise de loyer :	**0,30 %**

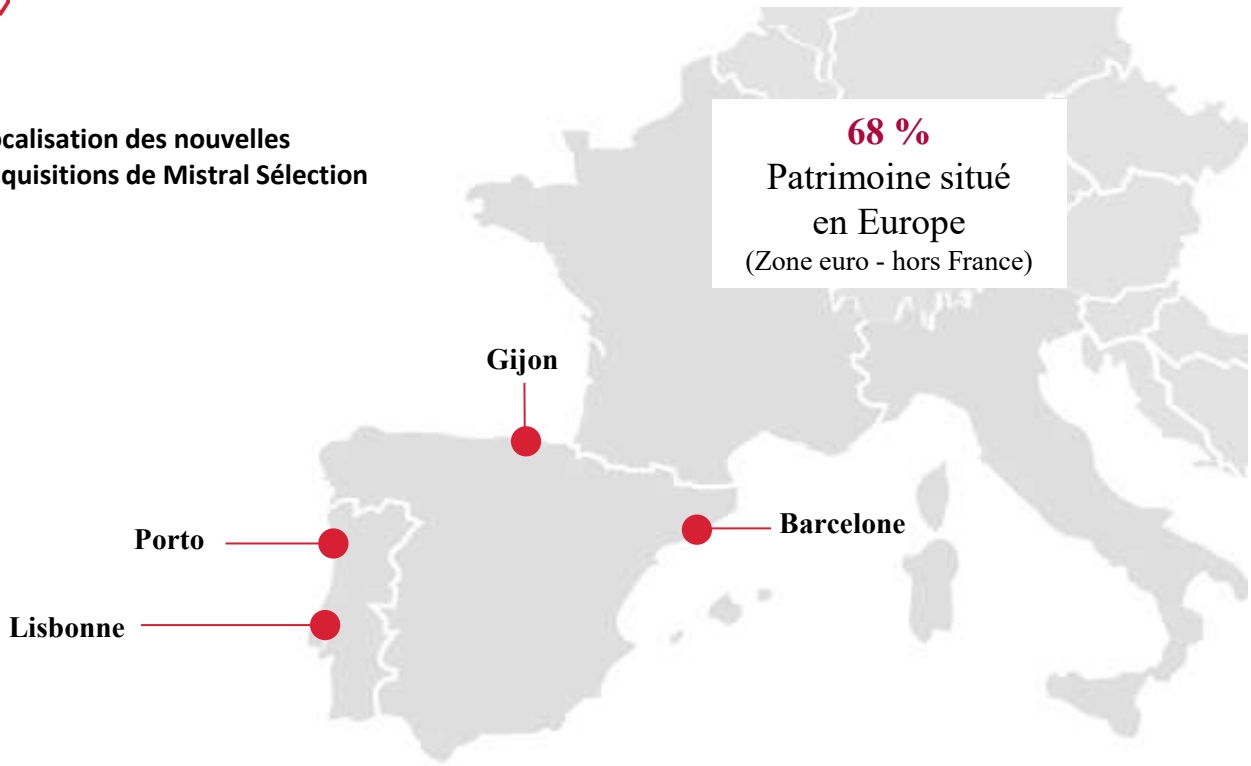
[1] Taux d'Occupation Financier (TOF): Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par me montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité 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)

8,91 ans
Durée moyenne des baux restant à courir

Nouvelles acquisitions en Espagne et au Portugal

Localisation des nouvelles acquisitions de Mistral Sélection



Signature d'un trampoline parc à Lisbonne, Portugal : situé dans la métropole de Lisbonne, l'actif bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à sa proximité avec les principaux axes routiers et s'inscrit dans une zone commerciale dynamique regroupant des enseignes majeures telles qu'IKEA et Decathlon. JumpYard est un opérateur européen de parcs de loisirs indoor, spécialisé dans les expériences immersives et familiales, (trampoline park) qui exploite une trentaine de sites en Europe.



4,4 M€
Prix d'acquisition AEM

7,11 %
Taux de rendement

15 ans
Durée moyenne des baux restant à courir

Salle de sport à Porto, Portugal : réalisée dans le cadre d'une opération de sale & leaseback, l'acquisition s'est accompagnée de la signature d'un bail ferme de 15 ans conclu avec SC Fitness, premier opérateur de fitness au Portugal. À travers ses enseignes Element et Solinca, le groupe exploite 88 clubs et occupe une position de référence sur le marché portugais du fitness, avec une offre couvrant à la fois les segments low-cost et premium.



2,7 M€
Prix d'acquisition AEM

7,26 %
Taux de rendement

15 ans
Durée moyenne des baux restant à courir

*AEM: Acte En Main

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. Les objectifs et stratégies d'investissement mentionnés ci-dessus sont indicatifs et peuvent être modifiés sans préavis. Le rendement indiqué peut varier à la hausse comme à la baisse. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du fonds. La qualité des locataires actuels ne préjuge pas de la qualité des locataires futurs.

Poursuite des acquisitions en Espagne avec deux nouvelles salles Basic-Fit, venant compléter le portefeuille constitué au trimestre précédent : Ces actifs sont positionnés sur le marché du fitness, un secteur porté par des tendances de fond liées au bien-être et à l'évolution des modes de vie. Basic Fit est le 1er opérateur fitness en Europe, avec plus de 2 000 clubs et près de 5 millions de membres. Le réseau espagnol connaît une croissance rapide du nombre de clubs et des adhérents, avec des ouvertures régulières.



Entre 1,3 M€ et 2,7 M€
Prix d'acquisition AEM

7,00 %
Taux de rendement

10,4 ans
Durée moyenne des baux restant à courir

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. Les objectifs et stratégies d'investissement mentionnés ci-dessus sont indicatifs et peuvent être modifiés sans préavis. Le rendement indiqué peut varier à la hausse comme à la baisse. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du fonds. La qualité des locataires actuels ne préjuge pas de la qualité des locataires futurs.

Le patrimoine de Mistral Sélection

au 30.09.2026

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
Carretera d'Esplugues, 195, Barcelona	Espagne	Loisirs
Av. De José Manuel Palacio Alvarez,56, Gijon	Espagne	Loisirs
Av. dos Cavaleiros 35, 2790-046 Carnaxide	Portugal	Loisirs
R. Luis de Camões 639, 4420-440 Valbom	Portugal	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	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	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'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 31/12/2025	
Résident	114,09 €
Non-résident	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 possibi-lités 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.

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