



SwissLife  
Asset Managers

# SCPI *Mistral Sélection*

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

**Bulletin trimestriel d'information N°24/03**

3<sup>ème</sup> trimestre 2024 - Période analysée 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024

Validité du bulletin 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024

# 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,

Au 3e trimestre 2024, la tendance sur le marché immobilier est à la stabilisation des valeurs. En effet, après une seconde baisse des taux directeurs de la BCE en septembre dernier, les marchés anticipent désormais une autre baisse des taux sur le mois d'octobre en raison notamment de l'inflation qui apparaît en net recul à 1,8% sur un an selon les derniers chiffres Eurostat. Ces différents facteurs sont résolument encourageants et ont permis de redynamiser le marché immobilier.

Enfin, nous sommes heureux d'annoncer que la SCPI a obtenu le 1er octobre le label ISR reconnaissant sa démarche d'investissement immobilier responsable. Mistral Sélection prend en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) afin de mesurer et d'optimiser les impacts extra-financiers des actifs de la SCPI, et par là de contribuer activement à une démarche qui s'inscrit dans le Développement Durable.



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

## Chiffres clés

au 30.09.2024



Capitalisation  
**9 778 680€**



Nombre d'associés  
**951**



Dividende net  
trimestriel  
**9,60€**



Taux d'Occupation  
Financier  
**100%**



Taux de  
Rendement  
Interne (TRI)  
cible sur 10 ans  
**6,4%**



Taux de distribution  
prévisionnel cible  
**6%** par an

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*

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



## La SCPI Mistral Sélection obtient le label ISR

- La labellisation ISR traduit la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la stratégie d'investissement et de gestion du patrimoine de notre SCPI Mistral Sélection.
- La SCPI Mistral Sélection suit une approche « Best in Progress » et oriente ses choix vers des actifs qui ont la capacité d'améliorer leur situation par rapport aux critères ISR du fonds.
- Notre vision consiste à faire avancer le patrimoine existant dans un objectif global d'amélioration du parc immobilier de la SCPI.

L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la société de gestion.



# Les performances *depuis la création de la SCPI*



## Distribution dividende par part

En € par part en pleine jouissance

Acompte net

Acompte versé le 18/10/2024\*

9,60 €

Total

9,60 €

Taux de distribution YTD 2024

5,33 %

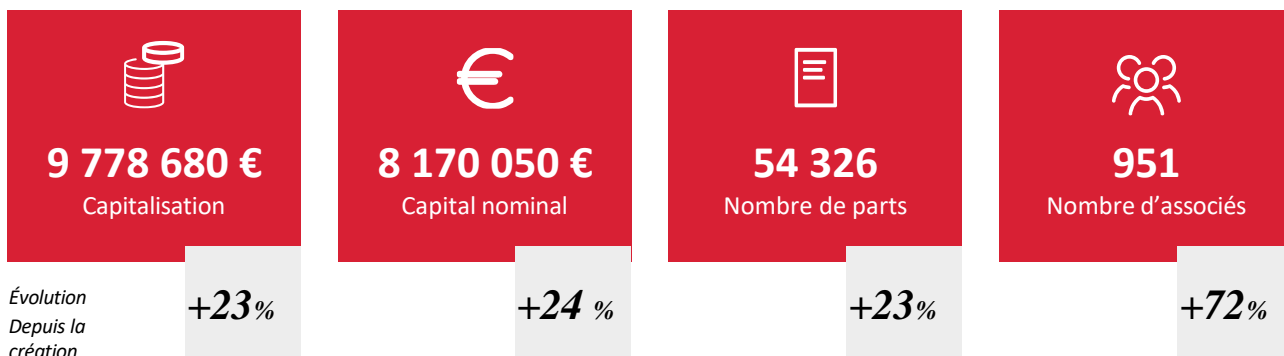
\*Acompte versé au titre de la période allant du 30/04/2024 au 30/09/2024 (soit sur 5 mois)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## Évolution du capital

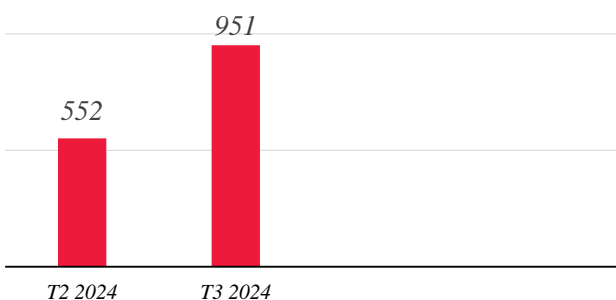
Mistral Sélection est une SCPI à capital variable.



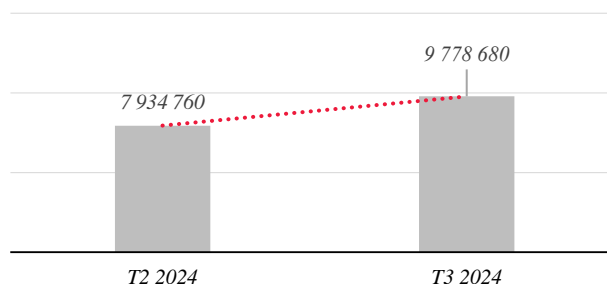
	Depuis la création	T3 2024	T4 2024	T12025
Nombre de parts souscrites sur la période	35 747	10 264		
Nombre de parts compensant les retraits	0	0		
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	6 434 460 €	1 843 920 €		

Au 30.09.2024, aucune part n'est en attente de retrait.

### Évolution du nombre d'associés



### Évolution de la capitalisation (en €)



## Évolution du prix de la part



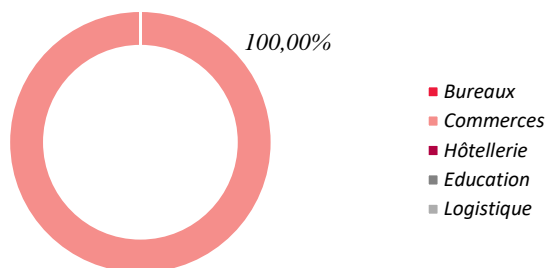
# Le patrimoine

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

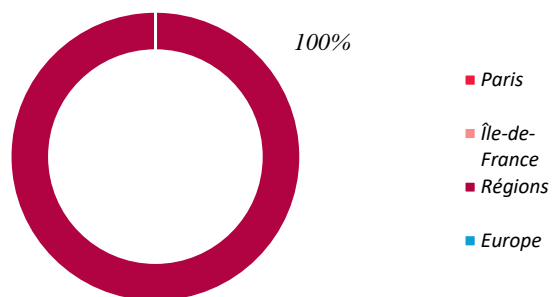


## Répartition des actifs

### Répartition sectorielle

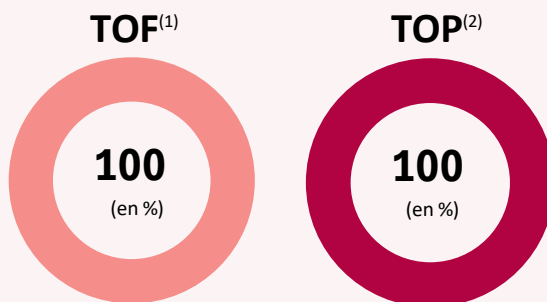


### Répartition géographique



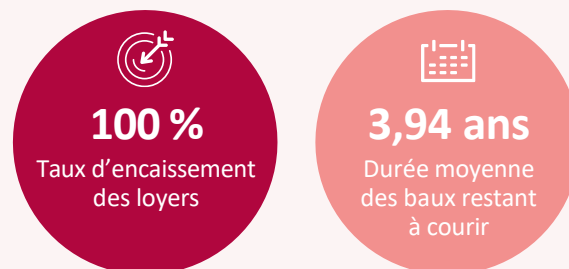
Par référence à la valeur d'expertise au 30.09.2024 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

## Activité locative



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

- Pas de mouvement locatif



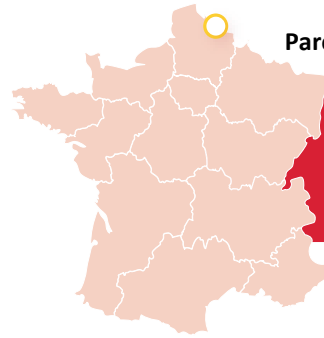
(1) TOF : Taux d'Occupation Financier

(2) TOP : Taux d'Occupation Physique



## Rappel des acquisitions du trimestre dernier

Typologie d'actifs	Commerce
Pays/région	France/ Valenciennes
Taux de rendement	7,32 %
Surface	7 224 m <sup>2</sup>
Locataire	7 locataires



### Parc commercial du Vignoble

Rue des vigneron,  
59174 La Sentinelle,  
Valenciennes

### Descriptif

#### Une localisation et une accessibilité stratégiques

- Implantation en zone commerciale, le long d'axes routiers et autoroutiers structurant offrant une connexion avec les autres axes majeurs de la région
- Actif situé entre deux autres pôles commerciaux proposant des services complémentaires (Carrefour/Décathlon/Brico Dépôt, Boulanger)
- Un territoire avec de bons fondamentaux démographique et économique

#### Un investissement d'opportunité

- Une classe d'actif résiliente
- Un format « plein air » avec solution de stationnement (350 places de parking) plébiscité par les consommateurs
- Présence de 8 bornes électriques : une démarche durable et engagée répondant à une demande croissante

#### Des locataires de qualité

- Un ensemble commercial loué à 100 %
- Des enseignes majoritairement nationales de types « discount »
- Des échéances locatives lointaines



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



## Le patrimoine de Mistral Sélection

au 30.09.2024

Nom	Pays	Surface	Typologie
Parc commercial du Vignoble	France	7 224 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'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)



<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)

