



SwissLife
Asset Managers

MISTRAL SELECTION

La SCPI agile qui donne un nouveau
souffle à votre épargne

Mars 2025

Un investissement en SCPI présente des risques notamment de liquidité et de perte en capital. La durée de placement recommandée est de 10 ans.

Avertissement



Avant d'investir dans la **Mistral Sélection**, vous devez tenir compte des **éléments** et **risques** suivants :



Il s'agit d'un placement à long terme, il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

- **Cet investissement présente un risque de perte en capital**
- **La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction:**
 - des éventuels dividendes qui vous sont versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles
 - du montant du capital que vous percevez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession sur la durée de placement
 - de la durée du placement
- **La SCPI pourra avoir recours à l'endettement dans la limite de 40 % (sur la base de la valeur d'expertise des immeubles, diminuée des engagements pris et restant à payer, majorée de la trésorerie disponible)**
- **Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans Mistral Sélection dépend de votre :**
 - situation financière et patrimoniale
 - horizon d'investissement
 - souhait de prendre des risques, spécifiques à un investissement dans l'immobilier, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement



La stratégie d'investissement de Mistral Sélection (1/3)

Une stratégie
d'investissement
qui décoiffe



Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers



La **vision** de nos **équipes de gestion**

A 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.

Pour faciliter l'accès à l'investissement immobilier, Swiss Life Asset Managers France innove et propose une SCPI sans frais d'entrée* avec une part abordable dès 180 €.



Notre

SCPI

agile à 0 % de
frais d'entrée*



*en contrepartie d'une commission forfaitaire annuelle de 16,50 % TTC du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

La stratégie d'investissement de Mistral Sélection (2/3)



Mistral Sélection est une **SCPI à capital variable** ayant pour objet la constitution d'un patrimoine locatif visant la distribution de revenus réguliers à ses associés. Sa **stratégie est fondée sur une sélection de ses investissements en fonction des « opportunités » présentées par le marché**, que ce soit au niveau sectoriel et/ou géographique.



La **SCPI** a **vocation à investir dans tout type d'actif immobilier** : à titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative, **bureaux, commerces, parkings, actifs de logistique urbaine, entrepôts, commerces de pied d'immeuble, centres commerciaux, logements, logements partagés, Co living, résidences étudiantes, résidences services seniors, actifs de santé non médicalisés, hôtellerie et hôtellerie de plein air, et tout immeuble à usage d'activité connexe ou accessoire à ces activités.**



Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers

La stratégie d'investissement de Mistral Sélection (3/3)



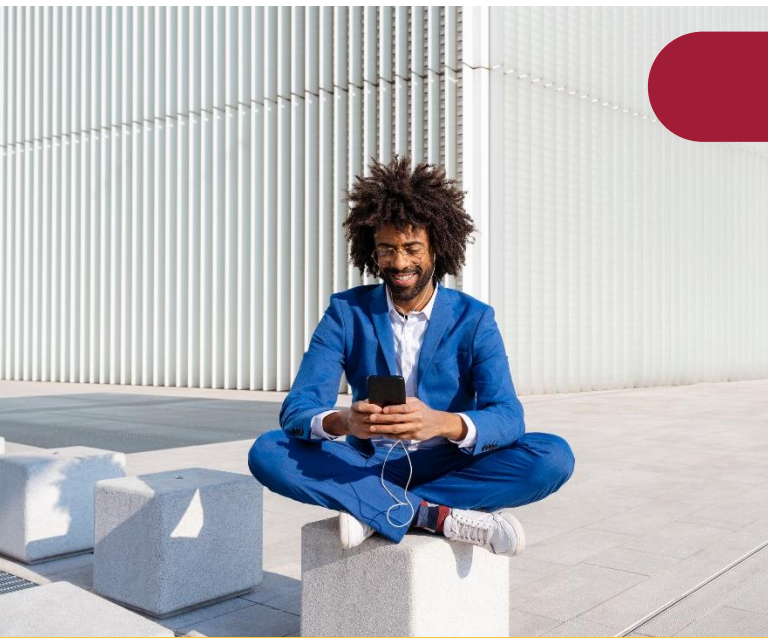
La **SCPI** a vocation à investir uniquement dans les pays de la zone Euro, notamment mais non exclusivement en **France**, **Espagne**, **Italie**, **Portugal**.

- Cette **exposition géographique** vise à **bénéficier d'une ouverture sur différents marchés et opportunités d'investissement** tout en évitant d'exposer la **SCPI** au risque de change.
- La **SCPI** privilégiera les investissements dits de « rendement », sans exclure une possibilité de revalorisation d'actif, et dont la rentabilité potentielle est avant tout liée aux conditions de location du marché de l'immobilier (niveau et évolution des loyers – taux de vacance).
- Son **périmètre d'investissement géographique et sectoriel** lui permettra de viser la constitution d'un patrimoine selon les opportunités du marché à une période donnée, donc moins corrélé à un cycle de marché local ou d'un secteur d'activité.



Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers

Une touche de fraîcheur pour votre épargne



Les arguments de Swiss Life Asset Managers France, en faveur de Mistral Sélection ?

- • Une SCPI à **0 %** de frais d'entrée *
- • Une stratégie d'investissement **diversifiée** et **opportuniste** qui s'appuie sur les convictions de Swiss Life Asset Managers France
- • Une liberté dans le **choix des investissements**
- • Une sélection d'actifs immobiliers offrant une **rentabilité attractive**
- • Mistral Sélection vise un Taux de Rentabilité Interne (TRI) de **6,4 %** sur **10 ans** et un taux de distribution prévisionnel cible de **6 %** par an**. Ces objectifs de gestion ne sont pas garantis.

*en contrepartie d'une commission forfaitaire annuelle de 16,50 % TTC du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

**Il s'agit d'un Taux de Rentabilité Interne et d'un taux de distribution cible fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du Fonds. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse. Pour une information complète sur les frais, veuillez-vous référer à la documentation réglementaire du Fonds.

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers

Le mot du gérant



Julien Guillemet

Responsable de la gestion des
Fonds Grand Public
Swiss Life Asset Managers France



Nouveau
social
Agile
Performance
Sélectivité
Lien
cycle
Stratégie
Connexion
Mutation
Demain
Diversification

Les territoires sont en mutation.
Les métropoles, les villes moyennes ou les
petites communes se mobilisent pour
réorganiser les centres-villes afin de les
rendre plus dynamique, **recréer un lien
social** et **apporter des services**.

Le **cœur de la stratégie** de la SCPI Mistral Sélection est
d'identifier les **territoires en mutation** au regard des
nouveaux modes de travail et de consommation. Notre
objectif est d'investir sur des **typologies** d'actifs
immobiliers et dans des **localisations** qui seront,
demain, au **centre de ces changements**.

L'équipe de gestion actuelle peut être amenée à évoluer dans le temps.

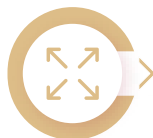
Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques,
notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers



Les piliers de Mistral Sélection, selon Swiss Life Asset Managers France



Un **nouveau cycle immobilier** qui se dessine



Des **territoires** qui se **transforment**



Une **stratégie de gestion** qui intègre les risques d'un marché immobilier encore incertain

> Des **typologies** d'actifs immobiliers soumises à des mutations profondes

> Un **Momentum** de marché

> Des **actifs** « repriceés »

> **Contribuer** à la dynamique des territoires

> **3 mots clés:** Proximité, Connexion et Mutation

> **Identification**, évaluation et gestion des risques et opportunité

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers

Un vent de renouveau sur le marché immobilier ?

 > Quelle est **notre méthodologie** pour sélectionner les actifs immobiliers de Mistral Sélection ?

Le choix de la localisation

- **Identifier les territoires** qui se transforment et qui bénéficient de la décentralisation, en France et dans les pays de la zone Euro
- **Analyser les dynamiques économiques** des régions (transformation structurelle, démographique, sociétale, technologique et environnementale) pour mieux comprendre les besoins en immobilier
- **Favoriser la diversification** géographique pour capter les marchés porteurs

Des opportunités dans un nouvel environnement de marché

- **Se positionner sur des secteurs porteurs** offrant des points d'entrées favorables
- **Investir sur des actifs dont la valeur a été réajustée** ou présentant un meilleur niveau de rendement pour des qualités intrinsèques similaires



La sélection des actifs

- **Anticiper les mutations** profondes liées aux différents secteurs immobiliers ...
- Pour sélectionner des actifs
 - Adaptés aux nouveaux usages et besoins des utilisateurs
 - En capacité de se valoriser dans le temps
 - Qui favorisent et développent du lien social

Un travail de collaboration avec les locataires

- **Sélectionner des exploitants** afin de créer de véritables partenariats long-terme
- **Privilégier des baux commerciaux** longs et fermes qui génèrent des flux locatifs durables

Un large univers d'investissement

La SCPI a vocation à investir dans tout type d'actif immobilier :

à titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative, bureaux, commerces, parkings, actifs de logistique urbaine, entrepôts, commerces de pied d'immeuble, centres commerciaux, logements, logements partagés, Co living, résidences étudiantes, résidences services seniors, actifs de santé non médicalisé, hôtellerie et hôtellerie de plein air, et tout immeuble à usage d'activité connexe ou accessoire à ces activités.*

* Liste non exhaustive

LE BUREAU DE DEMAIN

Des actifs centraux, accessibles et adaptés aux nouveaux usages du monde du travail

LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

Des commerces de types « High street » situés en hypercentre qui apportent de la proximité ou des « retail park » en périphérie des grandes villes

DES ACTIFS ALTERNATIFS

Des actifs répondant aux nouveaux besoins en termes de services (centre de formation, école, santé, etc.)



LA LOGISTIQUE DU DERNIER KILOMÈTRE

Des actifs de logistique urbaine permettant d'assurer in fine une livraison éco-responsable, et qui répondent à la stratégie du dernier kilomètre dans un contexte de fort développement du e-commerce



L'HÔTELLERIE BUSINESS ET LOISIRS

Des actifs d'hôtellerie ou de plein air portés par une reprise forte du tourisme d'affaires et de loisirs et adaptés à la demande actuelle

Une démarche engagée récompensée par l'obtention du label ISR

- Suit une approche **best in progress**
- La SCPI 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.



ENVIRONNEMENT



- Suivre et maîtriser les consommations d'énergie
- Sélectionner des actifs à haute performance énergétique
- Réduire l'intensité carbone
- Suivre les consommations d'eau
- Evaluer la biodiversité locale
- Suivre et maîtriser la gestion des déchets
- Résilience des actifs sous gestion

SOCIAL



- Mobilité, accessibilité des actifs en transports en commun
- Favoriser le bien être des occupants
- Services rendus aux occupants
- Promotion de la diversité et de l'inclusion
- Mesurer la satisfaction des locataires

GOUVERNANCE



- Gestion de la chaîne d'approvisionnement
- Mise en place de baux verts

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

6

Nombres d'immeubles
en portefeuille

18

Locataires

16 345 m²

de surfaces gérées

Répartition des actifs en portefeuille

Au 31/03/2025



Acquisition de 4 locaux d'activités à Valenciennes

> Une localisation et une accessibilité *stratégique*

- ▶ Implantation en zone commerciale, le long d'axes routiers et autoroutiers structurant offrant une connexion aisée 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
- ▶ Format « plein air » avec solution de stationnement (350 places de parking) plébiscitée par les consommateurs
- ▶ Présence de 8 bornes électriques : une démarche durable et engagée répondant à une demande croissante des consommateurs
- ▶ Une zone de chalandise totale qui comprend 1,3 millions d'habitant dans un rayon de 30 minutes en voiture

> Des locataires *de qualité*

- ▶ Un ensemble commerciale loué à 100%
- ▶ Des enseignes majoritairement nationales et de type « discount » répondant à une problématique de pouvoir d'achat
- ▶ Des ratios locatifs en ligne avec le marché
- ▶ Des échéances locatives lointaines

Indicateurs clés



Actif commercial

Typologie



10,8 M€

Prix d'acquisition AEM



7,32 %

Taux de rendement



2012

Date de construction



7 224 m²

de Surface



350

Places de parking

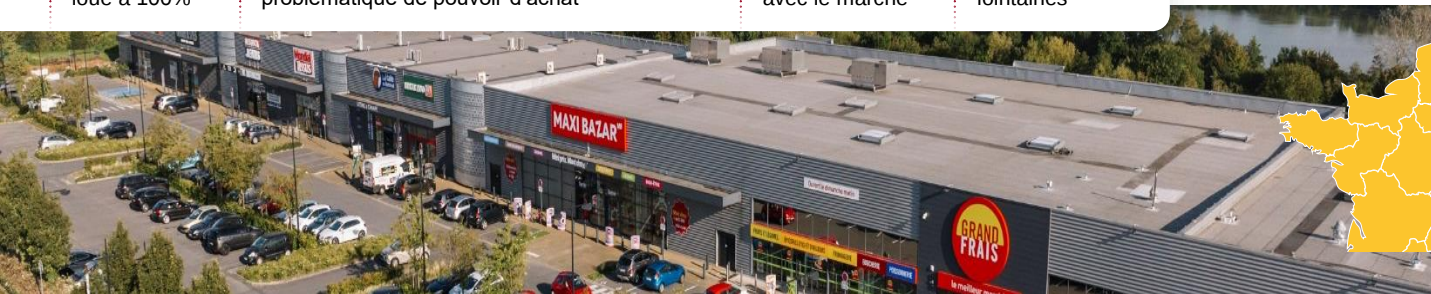


8

Locataires



3,1 ans WALB*



Parc commercial du Vignoble



Rue des vigneron,
59174 La Sentinelle,
Valencienne

*WALB: (Weighted Average Lease Break) est la durée moyenne pondérée avant la première possibilité de résiliation des baux d'un portefeuille immobilier.

Bienvenue à Marseille

Acquisition de bureaux en centre-ville



Indicateurs clés



Bureaux

Typologie



5,3 M€

Prix d'acquisition AEM



7,2 %

Taux de rendement



2022

Date de rénovation



1 598 m²

de Surface



1

Locataire



3,3 ans WALB*



➤ 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 *

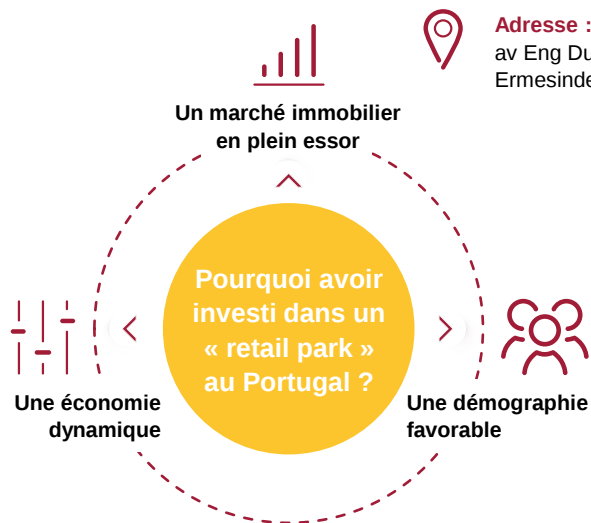
➤ JOTT : Un locataire « *made in Marseille* »

- **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.

*Source : INSEE

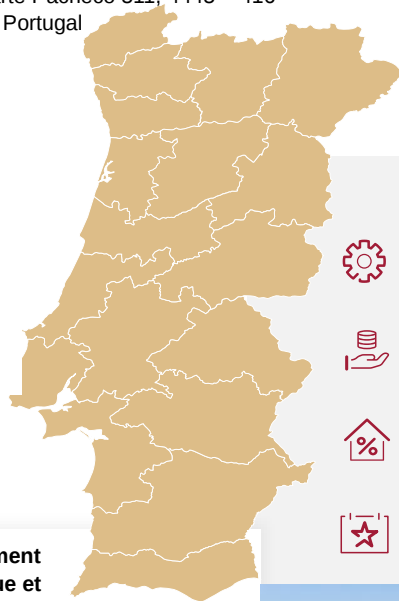
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. La valeur d'un investissement ainsi que les revenus qui en proviennent peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

Mistral Sélection pose ses valises au Portugal



Adresse :

av Eng Duarte Pacheco 511, 4445 – 416
Ermesinde, Portugal



Un ensemble commercial loué à 100 % à des enseignes portugaises

En regroupant des enseignes complémentaires, ce retail park constitue un pôle attractif, visant à fidéliser la clientèle et la stabilité des locataires.



Indicateurs clés



Actif commercial
Typologie



5,5 M€
Prix d'acquisition AEM



7 %
Taux de rendement



2010
Date de construction



7 604 m2
de Surface



224
Places de parking :



9 Locataires



5,1 ans WALB*

L'actif représente
30 % de la
valeur totale du
portefeuille au
jour de son
acquisition.



Une localisation
stratégique au cœur
d'une zone
dynamique



Emplacement
stratégique et
accessibilité



Dynamisme et
attractivité locale

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. La valeur d'un investissement ainsi que les revenus qui en proviennent peuvent varier à la hausse comme à la baisse.



*WALB: (Weighted Average Lease Break) est la durée moyenne pondérée avant la première possibilité de résiliation des baux d'un portefeuille immobilier.

Chiffres clés au 31/03/2025



+ 11,16 %

Rendement sur 12 mois de la SCPI Mistral Sélection

Calcul effectué sur la base des dividendes versés
entre avril 2024 (date de création) et avril 2025,
couvrant ainsi 12 mois d'exercice.

Taux de Rentabilité Interne (TRI) de 6,4 % cible
sur 10 ans. Cet objectif de rendement n'est pas
garanti



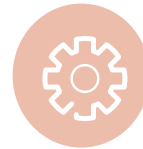
23 617 260 €

Capitalisation



1 970

Nombre d'associés



3,02 %

Constitution RAN

(Report à Nouveau) par part
en jouissance au 31.12.2024



20,10 €

Dividende net versé des
entre avril 2024 (date de
création) et avril 2025



99,75 %

TOF
Taux d'Occupation
Financier



185,18 €

Valeur de reconstitution
au 31.12.24

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. La valeur d'un investissement ainsi que les revenus qui en proviennent peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Les rendements présentés ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Ils ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du Fonds.

Les performances *depuis la création de la SCPI*

Distribution dividende par part

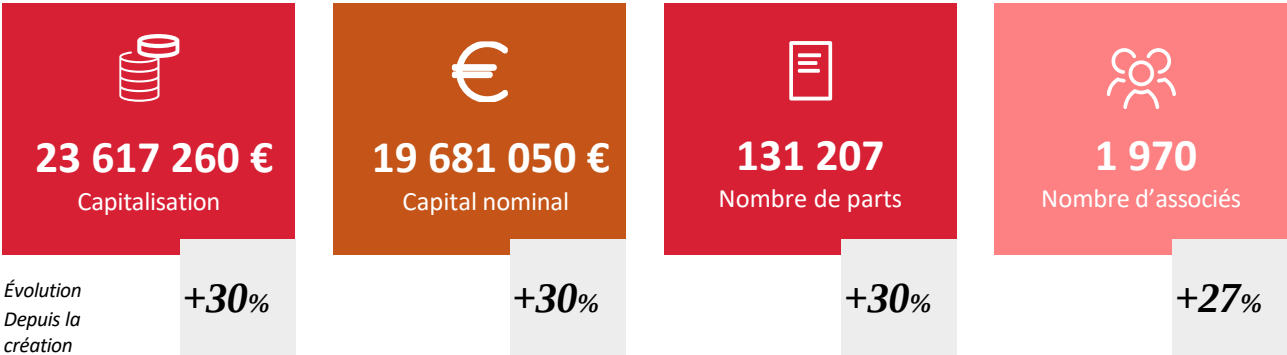
En € par part en pleine jouissance

	Acompte net
Acompte 1 ^{er} trimestre Versé le 23/04/2025	4,63 €
Total	4,63 €
Taux de distribution YTD 2025	2,57 %

Évolution du capital

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

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable.



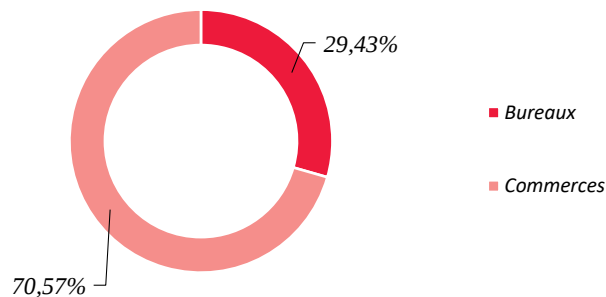
Données au 31/12/2024

Le patrimoine de Mistral Sélection en un coup d'œil

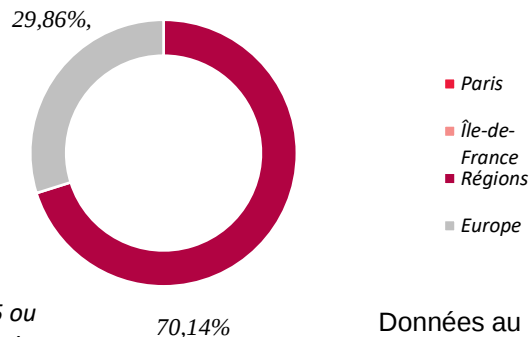


Répartition des actifs

Répartition sectorielle



Répartition géographique



Par référence à la valeur d'expertise au 31.03.2025 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

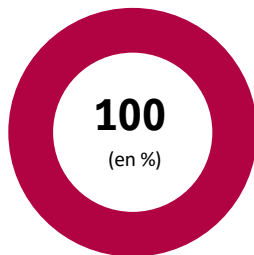
Données au 31/03/2025

Point sur l'activité locative

TOF⁽¹⁾



TOP⁽²⁾



- Taux de vacance : **0 %**
 - Franchise de loyer : **0,25 %**
-
- Pas de mouvement locatif

(1) TOF : Taux d'Occupation Financier

(2) TOP : Taux d'Occupation Physique



3,85 ans

Durée moyenne
des baux restant
à courir

Données au 31/03/2025

Six bonnes raisons pour investir dans la SCPI

Mistral Sélection



*en contrepartie d'une commission forfaitaire annuelle de 16,50 % TTC du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers

Investir en immobilier l'esprit léger, c'est possible

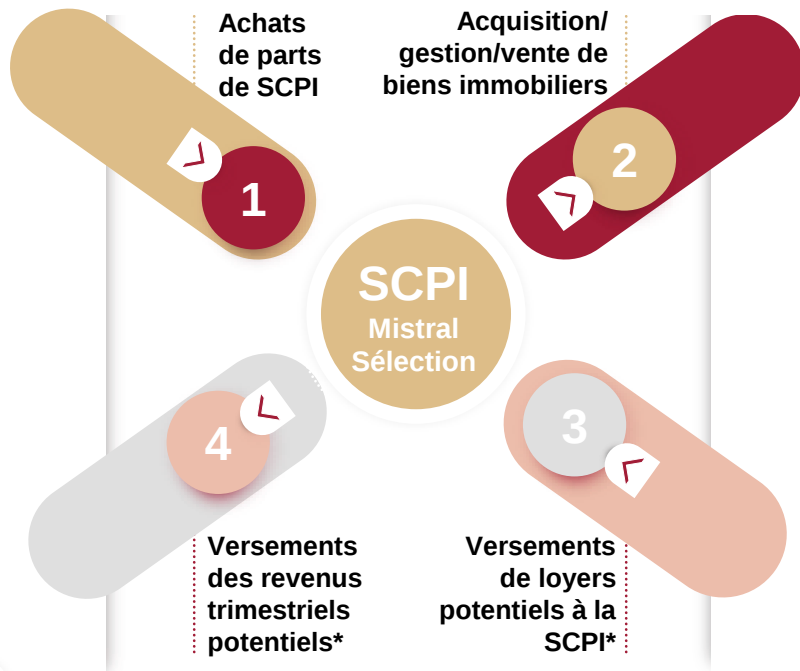
Comment fonctionne une **SCPI** ?

Investisseurs

> Personnes
Physiques



> Personnes
Morales



Parc immobilier (Liste non exhaustive)



Bureaux <



Hôtels <



Logistique <



Commerce <



Résidentiel <



> Une épargne immobilière clé en main

* Sous réserve des loyers perçus et des dividendes décidés en Assemblée Générale

Pour quelle stratégie d'épargne ?



A qui s'adresse **Mistral Sélection** ?

La SCPI s'adresse aux investisseurs qui souhaitent diversifier leur épargne tout en investissant sur le long terme. Elle est accessible aux personnes physiques et aux personnes morales résidant en France.



Pour quelle **stratégie d'épargne** ?



Bénéficier de
revenus complémentaires



Diversifier
son patrimoine



Préparer
sa transmission



Une solution d'épargne adaptée à vos projets de vie

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans une SCPI dépend du patrimoine personnel de l'investisseur, de son horizon d'investissement et de son souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier. Il est recommandé d'étudier votre situation personnelle et fiscale avec l'aide de votre conseiller avant de prendre toute décision d'investissement.

Mistral Sélection, la SCPI qui dépoussière votre épargne

Des conditions de souscription personnalisées

Choisissez votre façon d'investir

Plus souple que l'immobilier locatif classique, investir dans Mistral Sélection peut être réalisé selon plusieurs modalités en fonction de vos objectifs et de votre situation. L'investissement en parts de SCPI comporte des risques dont celui de perte en capital.

EN DIRECT

Je souhaite diversifier mon patrimoine immobilier

En devenant associé de Mistral Sélection, vous devenez co-proprétaire d'un parc immobilier sans les contraintes de gestion.

EN ASSURANCE VIE

Je veux investir dans un contrat multi support et profiter du cadre fiscal de l'assurance vie

Mistral Sélection sera prochainement accessible au sein de contrats d'assurance vie

EN PRODUIT D'ÉPARGNE RETRAITE

Je veux trouver une solution d'épargne qui m'aide à compléter mes revenus à la retraite

Mistral Sélection sera prochainement accessible au sein de contrat PER



*Le versement de dividende est soumis à l'existence d'un revenu distribuable et à la décision de l'Assemblée Générale des associés de la SCPI

Mistral Sélection, la SCPI qui dépoussière votre épargne

Investissez selon vos besoins

EN PLEINE PROPRIETE

Je souhaite percevoir des revenus complémentaires

Vous percevez des revenus réguliers sous forme de dividendes potentiels, versés chaque trimestre dès la fin du délai de jouissance.

DEMEMBREMENT TEMPORAIRE OU DEFINITIF

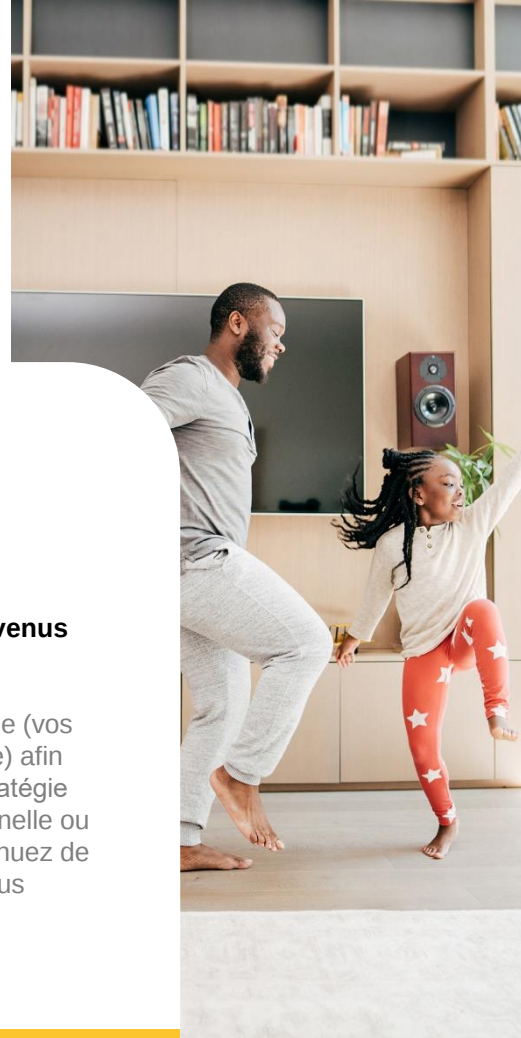
Je souhaite percevoir des revenus complémentaires à une date ultérieure (départ à la retraite, financement études supérieures) et je ne souhaite pas alourdir ma fiscalité actuelle

Vous constituez une future source de revenus, sans alourdir votre fiscalité dans l'immédiat, en faisant l'acquisition de la nue-propriété de parts de la SCPI Mistral Sélection et en confiant l'usufruit pour une durée donnée à une autre entité.

USUFRUIT

J'ai besoin de complément de revenus

En donnant la nue-propriété à un proche (vos enfants par exemple) afin d'optimiser votre stratégie patrimoniale personnelle ou familiale, vous continuez de percevoir des revenus potentiels



Mistral Sélection, la SCPI qui dépoussière votre épargne

Développez votre épargne à votre rythme



EPARGNE PROGRAMMEE

Je souhaite épargner à mon rythme

Vous pouvez opter pour une solution souple sous forme de prélèvements réalisés chaque mois, trimestre, semestre ou année en fonction de votre budget et de votre situation



REINVESTISSEMENT TOUT OU PARTIE DU DIVIDENDE

Je souhaite capitaliser les dividendes perçus

En souscrivant à cette option, les dividendes potentiels que vous recevrez seront automatiquement réinvestis en nouvelles parts de SCPI et viendront donc accroître votre patrimoine.



A CREDIT**

Je souhaite développer mon patrimoine

Utilisez votre capacité d'emprunt pour développer votre patrimoine et acquérir des nouvelles parts de Mistral Sélection



AU COMPTANT

Je souhaite optimiser la rentabilité de mon épargne

Transformez votre épargne en investissement long terme afin de bénéficier de rendement plus attractif



**En cas de recours à l'emprunt pour la souscription des parts de SCPI :

- Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.
- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital.

Une brise rafraichissante dans le parcours de souscription

UNE SOUSCRIPTION 100 % DÉMATÉRIALISÉE

Votre souscription peut être réalisée en ligne avec votre conseiller, dans le cadre d'un parcours digital entièrement sécurisé, jusqu'à la signature électronique.

REJOIGNEZ LE CLUB DES ASSOCIÉS DE MISTRAL SÉLECTION

Une fois devenu associé de Mistral Sélection, vous disposerez d'un espace client vous donnant accès à certaines informations

Tous les trimestres, vous recevez une communication vous informant des différents aspects immobiliers et financiers de Mistral Sélection de manière pédagogique et transparente.

Chaque année, vous pouvez participer à la vie de Mistral Sélection en votant les résolutions à son Assemblée Générale. Vous recevez le rapport annuel de la SCPI avec une information transparente sur les comptes et les réalisations immobilières.

Vous disposez également de toute l'information fiscale nécessaire pour remplir vos déclarations annuelles.



Caractéristiques et Frais



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme Juridique	➤ Société Civile de placement Immobilier à capital variable
Horizon de placement recommandé	➤ Long terme – 10 ans
Durée de vie du fonds	➤ 99 ans
Domiciliation	➤ France
Valeur initiale/ prix de souscription	➤ 180€
Délai de jouissance	➤ 4 mois : premier jour du 5ème mois suivant celui de la souscription
Note SRI*	➤ 3/7



FRAIS

Taux de rentabilité interne	➤ 6,4%
Taux de distribution cible	➤ 6%
Frais d'entrée	➤ 0%
Commissions de gestion	➤ Commission forfaitaire annuelle de 13,75% HT (à titre indicatif, 16,50% TTC au 30 juin 2023 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.
Commissions de retrait	➤ 6% TTC max dont 3,6% acquis au fonds si vente avant 6 ans
Commission d'acquisition immobilière	➤ 3,60% TTC
Commission de cession immobilière	➤ 3,60% TTC

*L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer

Profil de risque (1/3)

Les facteurs de risques auxquels est exposée la SCPI Mistral Sélection sont présentés dans les caractéristiques détaillées de la SCPI. Les principaux risques sont rappelés ci-après :

➤ **Risque de perte en capital** : Mistral Sélection est une SCPI à capital variable. Le capital investi ne sera ni garanti ni protégé, ainsi, les investisseurs pourraient ne pas être remboursés intégralement de leur capital investi. L'exposition aux risques décrits ci-dessous pourrait se traduire par une baisse des revenus escomptés, du dividende distribué et / ou de la Valeur de la part de la SCPI. En particulier, l'effet de levier augmente significativement les risques de perte en capital.

➤ **Risque de liquidité des parts** : La Société de gestion ne garantit pas la revente des parts. L'exécution des retraits n'est possible qu'à hauteur des souscriptions et dans la limite d'un plafond pour les ordres importants. Le retrait ou la vente des parts peut se révéler difficile selon l'évolution du marché. Il est à noter qu'une commission de retrait est prévue pour les parts détenues depuis moins de 6 ans, aucune commission de souscription n'étant prélevée.

➤ **Risques liés à la gestion discrétionnaire de la SCPI et à l'exécution de la stratégie de gestion par la société de gestion.**

➤ **Risques de durabilité** : circonstances ou conditions environnementales, sociales ou de gouvernance d'entreprise qui pourraient avoir, potentiellement ou effectivement, un impact négatif significatif sur la valeur d'un investissement.

➤ **Risques liés aux évolutions du cadre réglementaire et fiscal.**

➤ **Risque opérationnel** : il correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la société de gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Ce risque est suivi et géré par le biais d'une cartographie spécifique.

➤ **Risques spécifiques liés à la stratégie d'investissement**

et de gestion : Risque d'impact négatif sur la performance globale, la valeur des actifs et/ou des revenus. L'investissement dans ce type de fonds est principalement soumis aux risques liés à l'immobilier. En fonction de la stratégie mise en œuvre (allocation d'actifs, poche financière et de liquidité), des modes de financement choisis (prêts bancaires par exemple, générant un effet de levier) ou de tout autre élément devant être ajouté par rapport à la présente description, d'autres risques ou facteurs d'amplification des risques pourraient être identifiés.

Profil de risque (2/3)

➤ **Les risques de marché**, dans le cadre de l'investissement proposé, sont principalement liés aux risques du marché immobilier et aux risques inhérents à la gestion des actifs immobiliers.

De nombreux facteurs de risques liés à l'environnement politique, économique, juridique, règlementaire et fiscal au niveau national ou européen et plus spécifiquement ceux liés au marché immobilier, ainsi qu'aux risques techniques et de concentration des actifs ou des locataires peuvent avoir un impact négatif sur la valeur du portefeuille et sa capacité à générer des revenus nets positifs.

En ce qui concerne cette SCPI spécifique, certains facteurs de risques sont à noter :

▼ La stratégie d'investissement vise à saisir des « opportunités » présentées par le marché dans le but de détenir son patrimoine de façon durable afin de bénéficier ultérieurement de la reprise du marché. Pour la mettre en œuvre, la SCPI peut investir dans tout type d'immobilier d'entreprise uniquement dans les pays de la zone Euro, notamment mais non exclusivement en France, Espagne, Italie, Portugal. En revanche, la mise en œuvre de cette stratégie de recherche d'opportunités est dépendante des conditions du marché de l'investissement, notamment de sa liquidité, et de la disponibilité des informations de marché afin de permettre la constitution d'un pipeline suffisamment fourni d'actifs correspondant à cette stratégie. Malgré un univers d'investissement large, il existe donc un risque plus marqué d'exécution de cette stratégie.

▼ La stratégie d'investissement combine une analyse de critères financiers et de critères extra-financiers prenant ainsi en compte le risque de durabilité. En raison de l'horizon de placement prolongé, les actifs immobiliers sont particulièrement vulnérables aux risques à long terme, tels que les risques de durabilité. Les événements liés au changement climatique, notamment, pourraient avoir des répercussions sur la valeur ou sur la facilité d'utilisation des actifs réels. Si les risques de transition par le biais des politiques climatiques pourraient être gérés, avec des coûts supplémentaires, les risques physiques peuvent conduire à l'immobilisation d'un actif.

▼ L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse des résultats de la SCPI et de sa valeur de réalisation.

▼ Les actifs acquis peuvent être existants ou non, achevés ou en état futur d'achèvement (VEFA) ou en état de rénovation, ce qui peut impliquer des risques liés aux travaux de construction ou la rénovation notamment d'ordre technique, administratif, juridique, de contrepartie, au-delà des risques liés aux travaux d'entretien inhérents à la détention d'immeubles.

▼ La SCPI pourrait être exposée au risque de taux : au-delà de l'impact des taux d'intérêt sur les marchés immobiliers, ce risque est potentiellement généré par le taux variable de la dette, pouvant être couvert par des instruments dérivés. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI.

Profil de risque (3/3)

➤ **Risque de contrepartie** : ce risque est principalement lié aux locataires, aux éventuels promoteurs ou aux contreparties d'instruments dérivés de gré à gré de couverture. Le contexte de marché et l'environnement actuel peuvent générer un risque plus élevé sur les loyers en fonction de la solvabilité des locataires et sur les développements / restructurations compte tenu des impacts de marché sur la solidité financière des promoteurs.

➤ **Risque de liquidité** : il se définit comme le risque que la SCPI ne soit pas en mesure de respecter ses engagements, notamment les paiements et les contraintes liés aux éventuels emprunts financiers ou engagements au titre des acquisitions en VEFA ou à terme et d'être obligé de céder des actifs dans des conditions défavorables pour pouvoir respecter ces engagements, en particulier dans des délais courts ou pour mettre en place certains mécanismes permettant d'honorer des demandes de retrait en attente, en cas de blocage du marché des parts. En outre, même en l'absence de cession d'actifs, la valorisation des actifs de la SCPI pourrait être affectée en cas de liquidité réduite des marchés auxquels elle est exposée et entraîner une baisse de rendement et/ou de la valeur de réalisation de la SCPI. Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions

➤ **Levier** : la SCPI pourra recourir à des emprunts dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % des actifs, ce ratio étant calculé par transparence sur la SCPI et ses filiales, avec un plafond de levier AIFMD calculé selon la méthode de l'engagement fixé à 2. La SCPI pourra également procéder à des acquisitions payables à terme, financées par fonds propres ou par emprunts, dans la limite d'un montant d'engagement de paiement maximum égal à 30%.

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également ses risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.



SwissLife
Asset Managers

Présentation de Swiss Life Asset Managers France

Swiss Life Asset Managers France

CHIFFRE CLÉS *

> Une société de gestion à dimension européenne

- Gérant d'actifs pour compte propre et compte de tiers
- Des expertises déployées autour de pôles de gestion en Europe facilitant l'accès aux différents marchés

> Un acteur multi spécialiste

- Securities
- Real estate
- Infrastructure equity

> Un investisseur immobilier majeur en Europe



56,9 Mds €

d'actif sous gestion

Au 31.12.2024

Dont 18,5 Mds € en immobilier



555

Immeubles



3 097 K m²

Surfaces
gérées



280

Collaborateurs

Des pôles d'expertises au service d'une gestion de convictions

RECHERCHE ET INNOVATION

Une équipe de recherche européenne basée à Zurich et Paris

Un département interne performant qui analyse et identifie les grandes tendances de demain (structurelle, démographiques,) et assure une veille active permettant aux gérants de se positionner sur des actifs innovants en lien avec les nouveaux besoins

UNE GESTION DE CONVICTIONS

TERTIAIRE

Une compétence spécifique sur les secteurs bureaux et commerces (pieds d'immeuble centre-ville, retail park)

Un savoir-faire dans la restructuration d'immeuble de bureaux sous angle ESG

HÔTELLERIE

Une connaissance pointue des différents secteurs de l'hôtellerie : économique, milieu de gamme, haut de gamme, hôtellerie de plein air en France et en Europe

Mise en place de relations privilégiées avec les acteurs du monde de l'hôtellerie

RESIDENTIEL ET SANTE

Une expertise spécifique en établissements de santé (EHPAD, cliniques), résidences étudiants, Co living et résidences séniors.



Une expertise immobilière développée depuis plus de 15 ans



Notre cœur de Métier chez Swiss Life Asset Managers France : Développer des offres d'investissement immobilier pour les Institutionnels

- Reconnaissance forte de Swiss Life Asset Managers France : un track record solide
- Des experts disposant d'un solide savoir-faire en gestion d'actifs, pour chaque typologie d'actifs, et d'une excellente connaissance du marché
- Une couverture européenne assurée par des équipes immobilières présentes localement avec 6 pôles de gestion en Suisse, en Allemagne, en France, au Royaume-Uni, en Norvège et au Luxembourg



Notre volonté : Mettre cette expertise au service de tous les investisseurs

- Une gamme complète et diversifiée afin d'accompagner les épargnants privés dans leurs investissements immobiliers en France et en Europe.
- Une gamme à destination du grand public : un OPCI SwissLife ESG Dynapierre, une SCPI patrimoniale ESG Pierre Capitale et la SC ESG Tendances Pierre.
- La création en 2023 d'une offre de private equity à destination d'une clientèle haut de gamme avec le FPCI Plein Air Invest, fonds fiscal axé sur les campings

Avertissement



**CE DOCUMENT VOUS A ÉTÉ ADRESSÉ À VOTRE DEMANDE.
DANS LE CAS CONTRAIRE, VEUILLEZ LE RETOURNER IMMÉDIATEMENT À L'EXPÉDITEUR.**

Ce document est une présentation commerciale à caractère purement informatif. Il est strictement confidentiel et les informations qu'il contient sont la propriété de Swiss Life Asset Managers France. Il ne saurait être transmis à quiconque sans l'accord préalable écrit de Swiss Life Asset Managers France. Sur première demande de Swiss Life Asset Managers France, chaque destinataire s'engage à renvoyer ou détruire immédiatement tous les documents transmis et à n'en conserver aucune copie. En acceptant la délivrance de ce document, le destinataire accepte les conditions ci-dessus.—Il appartient à chaque destinataire de ce document de recueillir les avis internes et/ou externes nécessaires, y compris de la part de juristes, fiscalistes, comptables, conseillers financiers, ou tous autres spécialistes, afin de vérifier notamment l'adéquation d'un éventuel investissement avec ses objectifs et contraintes juridiques, fiscales, financières, comptables ou autres et pour procéder à une évaluation indépendante. Ce document ne constitue pas une offre d'émettre ou de vendre, ni une sollicitation ou une offre de (i) souscrire ou acheter des actions, parts ou autres droits financiers dans des investissements ou (ii) fournir des services d'investissement. Ce document est fourni à chaque destinataire à titre d'information et ne constitue pas une recommandation personnalisée d'investissement. Swiss Life Asset Managers France, ni aucun de ses mandataires sociaux, salariés, agents et/ou actionnaires, ne saurait être tenu pour responsable de toute perte financière ou toute décision prise sur la base des informations contenues dans le présent document. En examinant les performances simulées décrites dans ce document, chaque destinataire doit tenir compte du fait que les performances simulées ne

préjugent pas des performances futures et qu'il ne peut y avoir aucune assurance que des résultats similaires ou comparables seront atteints à l'avenir. Swiss Life Asset Managers France a pris toutes les mesures nécessaires pour s'assurer que les faits présentés dans ce document sont exacts et précis dans tous leurs aspects significatifs, et qu'il n'existe pas d'autre fait important dont l'omission pourrait conduire à rendre trompeuse une des déclarations de ce document. Toutefois, certaines des informations contenues dans ce document proviennent de publications rédigées par des tiers. Swiss Life Asset Managers France, ni toute autre personne (en ce compris les mandataires sociaux de Swiss Life Asset Managers France, tout salarié, agent et/ou actionnaire), n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude ou l'exhaustivité de telles informations. Les informations figurant dans cette présentation n'ont pas vocation à faire l'objet d'une mise à jour après la date apposée en première page. Par ailleurs, la remise de ce document n'entraîne en aucune manière une obligation implicite de quiconque de mise à jour des informations qui y figurent. Ce document a été préparé par Swiss Life Asset Managers France, une société anonyme de droit français, dont le siège social est situé Tour la Marseillaise 2 bis, boulevard Euroméditerranée, Quai d'Arenc – CS 50575 - 13002 Marseille et enregistré auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 499 320 059 RCS Marseille. Swiss Life Asset Managers France est une société de gestion de portefeuille autorisée et régulée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro d'agrément GP-07000055.

Vos contacts



**Romain
de Beco**

☎ 06 34 19 33 81

@ romain.debeco
@swisslife-am.com



**Xavier
Royet**

☎ 06 19 42 09 27

@ xavier.royet
@swisslife-am.com



**Alexandra
Druais**

☎ 07 72 11 83 13

@ Alexandra.druais
@swisslife-am.com



**Gabriela
Ferrer**

☎ 06 31 33 66 36

@ Gabriela.ferrer
@swisslife-am.com



**Louis-Renaud
Margerand**

☎ 06 76 84 78 59

@ louis-renaud.margerand
@swisslife-am.com



SwissLife
Asset Managers

*Nous permettons à chacun
de vivre selon ses propres choix.*