



SwissLife  
Asset Managers

2<sup>ème</sup> trimestre 2024

# SCPI Mistral Sélection

La SCPI qui donne un nouveau souffle à votre épargne

## Présentation

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.

## Chiffres-clés

au 30/06/2024

### Données financières

Capitalisation	7 934 760 €
Nombre d'associés	552
Nombre de parts	44 082
Prix de souscription	180 €
Valeur de retrait	180 €
Taux de rendement interne	6,4 %
Taux de distribution cible	6 %

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.

### Données du patrimoine

Taux d'occupation financier (TOF)	100 %
Taux d'occupation physique (TOP)	100 %
Nombre de locataires	7
Nombre d'immeubles	1
Surface totale	7 224 m <sup>2</sup>

## Edito

par Julien Guillemet, Gérant



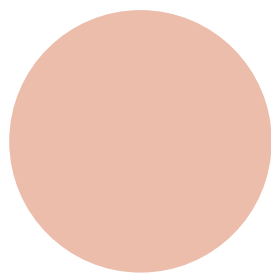
Le 6 juin 2024, la Banque centrale européenne a annoncé pour la première fois en cinq ans la baisse de ses taux directeurs, faisant passer son taux de dépôt de 4,00% à 3,75%. Cette baisse est un réel premier signe positif pour le marché immobilier qui souffre depuis fin 2022 de conditions de financement difficiles et d'un réajustement brutal des valeurs en lien avec la hausse des taux des banques centrales. Bien qu'il faille néanmoins s'attendre à une certaine phase d'inertie, d'une part du fait de la

nature des transactions immobilières et d'autre part en raison des incertitudes politiques en France, les perspectives sont encourageantes et vont dans la direction d'une stabilisation des prix des transactions et d'un regain d'intérêt de la part des investisseurs.

La SCPI Mistral Sélection lancée en avril 2024 souhaite profiter de ce nouveau cycle immobilier à travers sa stratégie opportuniste. Mistral Sélection a ainsi réalisé sa première acquisition en juin dernier. Il s'agit d'un parc commercial (retail park) situé à Valenciennes permettant de viser l'objectif de taux de distribution supérieur à 6%. Cet actif bénéficie d'une accessibilité desservant une vaste zone de chalandise de plus de 900 000 habitants dans les Hauts-de-France et est par ailleurs majoritairement loué à des enseignes nationales, sur une durée longue. Ce choix d'emplacement reflète une stratégie visant à maximiser l'attractivité et le potentiel de croissance des actifs détenus par la SCPI. Par ailleurs, cela illustre aussi l'approche d'investissement agile et diversifiée de Mistral Sélection.

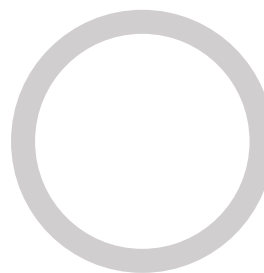
# Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 30/06/2024 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## Répartition sectorielle

Bureaux : 0 %
Commerces : 100 %
Hôtellerie - Bien-être : 0 %
Education : 0 %
Logistique : 0 %



## Répartition géographique

Paris : 0 %
Île-de-France : 0 %
Régions : 100 %
Europe : 0 %

## Evolution du capital

Mistral Sélection est une SCPI à capital variable.

	2T2024	-	-	-
Nombre de parts souscrites sur la période	35 747	-	-	-
Nombre de parts compensant les retraits	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	6 434 460 €	-	-	-

Au 30/06/2024, aucune part n'est en attente de retrait.

## Distribution des revenus par part

En € par part en pleine jouissance.

	2024	
	Acompte brut (avant paiement de la fiscalité étrangère)	Acompte net
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	-	-
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	-	-
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	-	-
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	-	-
Total	-	-
Taux de distribution	-	-

## Endettement

Ratio d'endettement maximum**	40 %
Dette bancaire	N/A
Ratio d'endettement**	0 %
Taux moyen des emprunts	N/A
Taux fixe	N/A
Taux variable	N/A
Durée résiduelle moyenne des emprunts	N/A

\*\* Le ratio d'endettement de la SCPI Mistral Sélection est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, crédits-bail, comptes courants d'associés, facilités de caisse) et la valeur de ses actifs à la date d'arrêté du Bulletin Trimestriel.

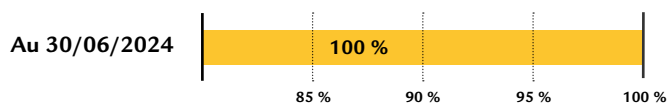
## Investissement du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface
Commerce	Pleine propriété	Valenciennes - Sentinelle	7 224 m <sup>2</sup>

## Mouvements locatifs au cours du trimestre:

	Surface : -	Pour un loyer de : -
--	-------------	----------------------

# Taux d'occupation financier (en %)



■ Taux d'occupation ■ Franchise de loyer ■ Taux de vacance

Taux d'encaissement des loyers	Montant des loyers encaissés ce trimestre	Durée moyenne des baux restant à courir**
100 %*	35 108 €	4,21 ans

\* Pondération sur le loyer



## < 1<sup>ère</sup> acquisition pour Mistral Sélection : un retail park à Valenciennes



Retail park



Rue des vigneron, 59174  
La Sentinelle, Valenciennes



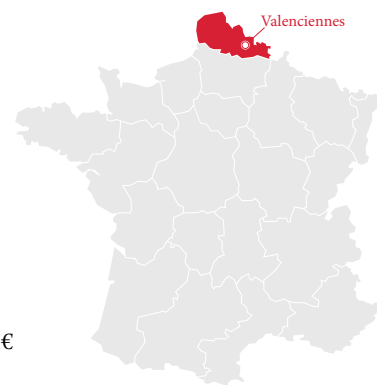
Construit en 2012



Taux de rendement de 7,32%



Prix d'acquisition A.E.M : 10,8 M€



### Une localisation et une accessibilité stratégiques

- 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 million d'habitant dans un rayon de 30 minutes en voiture

### Des locataires de qualité

- Un ensemble commercial 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

# Caractéristiques de la SCPI

au 30/06/2024

Capital nominal	6 612 300 €
Prix de souscription/part	180 €
- Valeur nominale	150 €
- Prime d'émission	30 €
Commission de souscription	0 %
Commission forfaitaire annuelle	13,75 % HT
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du cinquième mois suivant la date de souscription

Classification	SCPI à Capital Variable
Date de création (RCS)	27/12/2023
Durée de placement recommandée	10 ans
N° d'immatriculation	982 730 186 RCS Paris
N° visa AMF	SCPI n°24-06
Capital maximal statutaire	40 000 000 €
Expert immobilier	CBRE VALUATION
Dépositaire	Société Générale
Commissaire aux comptes	Price Waterhouse Coopers Audit

Pour plus d'information sur les caractéristiques et les frais, veuillez-vous référer à la documentation réglementaire du fonds disponible sur le site internet : [fr.swisslife-am.com](http://fr.swisslife-am.com)

## 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° GP 07000055.

Siège social situé au 2 bis, boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arcs CS 50575 - 13236 Marseille Cedex 2.

Adresse de correspondance : 153 Rue Saint-Honoré 75001 Paris - France.  
[swisslife-am.com](http://swisslife-am.com)

Service client : 01 45 08 79 70 - [scpi@swisslife-am.com](mailto:scpi@swisslife-am.com)

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### ► 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 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 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. A 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'utilisateur.

#### ► 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).

#### ► Crédits photos : Getty images

### 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 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.
- Prix d'achat Acte-en-Mains (AEM) : prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.