



SwissLife
Asset Managers

MISTRAL SELECTION

La SCPI agile qui donne un
nouveau souffle à votre épargne

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

**en contrepartie d'une 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.*

Notre
SCPI
agile à 0%
de frais
d'entrée*

Avertissement



Avant d'investir dans **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 restants 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



> 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.

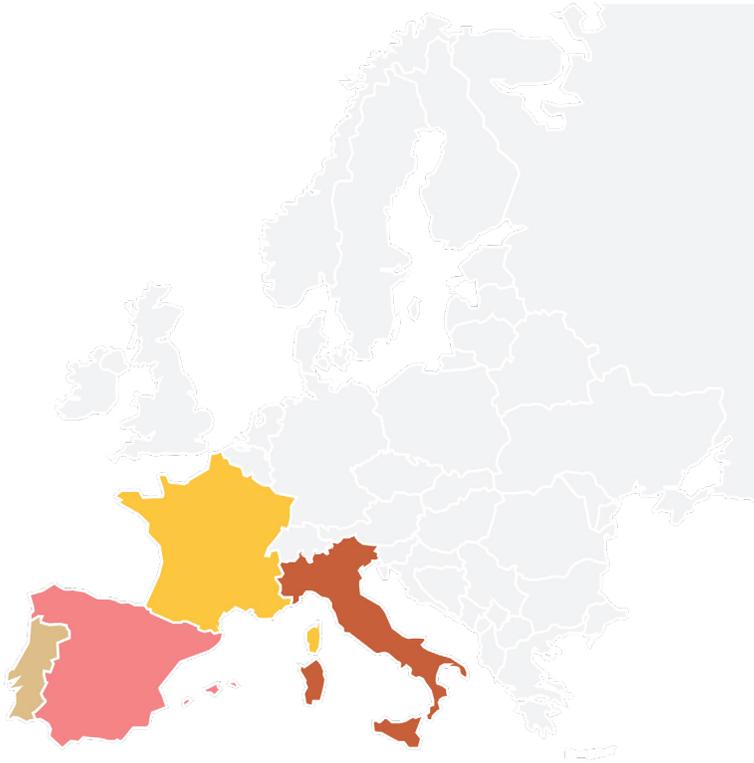
S'adapter à son environnement tout en se positionnant sur des secteurs en pleine mutation, potentiellement porteurs de nouvelles perspectives, tel est le cœur de la stratégie de Mistral Sélection.

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 €.

*en contrepartie d'une 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.

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. Pour plus d'informations, merci de vous référer à la documentation réglementaire

La stratégie d'investissement de Mistral Sélection



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

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

- > 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'actifs, 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. Pour plus d'informations, merci de vous référer à la documentation réglementaire



Une touche de fraîcheur pour votre épargne

- ▶ 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.

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. Pour plus d'informations, merci de vous référer à la documentation réglementaire

*en contrepartie d'une 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.

**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.

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

Investisseurs

> Personnes Physiques



> Personnes Morales



Comment fonctionne Mistral Sélection ?



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

Parc immobilier (Liste non exhaustive)

Bureaux <

Hôtels <

Logistique <

Commerce <

Résidentiel <



Une épargne immobilière clé en main

Un vent de renouveau sur le marché immobilier ?

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

Pour plus d'informations sur les risques et la stratégie d'investissement, veuillez consulter les documents réglementaires disponibles sur le site internet.



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



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



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 ré-ajustée ou présentant un meilleur niveau de rendement pour des qualités intrinsèques similaires



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



Julien Guillemet

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



Les territoires sont en mutation. Les métropoles, les villes moyennes ou les petites communes se mobilisent pour ré-organiser les centres-villes afin de les rendre plus dynamiques, 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.

Le mot du gérant

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, pour plus d'informations, merci de vous référer à la documentation règlementaire.

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

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, coliving, 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.*

Ce placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de diversification du patrimoine.

* Liste non exhaustive



LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

Des commerces situés en hypercentre qui apportent de la proximité ou des établissements implantés en périphérie des grandes villes



LE BUREAU DE DEMAIN

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



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



DES ACTIFS ALTERNATIFS

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



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 solution de placement clé en main.



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.

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 sociale de Mistral Sélection en votant les résolutions lors de son Assemblée Générale. Vous recevez le rapport annuel de Mistral Sélection 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

Pour plus d'informations, veuillez consulter les documents réglementaires disponibles sur le site internet.

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 5^{ème} mois suivant celui de la souscription

Note SRI*

➤ 3/7



*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

Caractéristiques et frais



Caractéristiques générales

Pour plus d'informations, veuillez consulter les documents réglementaires disponibles sur le site internet.

Taux de rentabilité interne cible

➤ 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 de comparer ce produit à d'autres et d'évaluer le niveau de risque. Il vous informe de la probabilité de subir des pertes en cas de fluctuations sur les marchés ou d'incapacité de paiement.



Profil de risque

Les facteurs de risques auxquels est exposée 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 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.

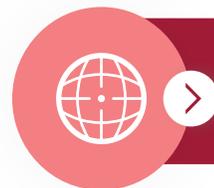
Risque opérationnel : Il correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la société de gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque 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 : 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.

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.

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.

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.



Pour plus d'informations, merci de consulter les documents règlementaires disponibles sur le site internet.

Swiss Life Asset Managers France

CHIFFRES 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

- Titres financiers
- Immobiliers
- Infrastructure

▶ Un investisseur immobilier majeur en Europe



59,6 Mds €

d'actif sous gestion
Au 31.12.2023
Dont 20,1 Mds € en immobilier



526

Immeubles



293

Collaborateurs



2 568 m²

de surfaces gérées

*Source Société de Gestion Swiss Life Asset Managers
Donnée au 31/12/2023



▶ **Service clients**
+33 01 45 08 79 70
scpi@swisslife-am.com

fr.swisslife-am.com

▶ **Adresse de correspondance**
Swiss Life Asset Managers France
153, rue Saint Honoré
75001 Paris

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
Capital de 671 167 €
Agrément AMF N° GP – 07000055 499 320 059 RCS
MARSEILLE
APE 6630Z