



Communiqué de presse

La SCPI Mistral Sélection renforce sa présence en Europe du Sud avec un actif prime au cœur de Vicenza, en Italie

12 janvier 2026

Swiss Life Asset Managers France annonce l'acquisition d'un actif commercial situé dans le centre historique de Vicenza, en Vénétie, pour le compte de la SCPI Mistral Sélection. Implanté sur l'artère commerçante principale de la ville, Corso Andrea Palladio, ce bien bénéficie d'une localisation stratégique, reconnue pour sa visibilité et sa fréquentation.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de Mistral Sélection visant à diversifier son portefeuille en Europe du Sud avec des emplacements de qualité dans des villes dynamiques. Elle a été effectuée à un taux de rendement actes en mains de 7,11%, en ligne avec les objectifs de distribution de la SCPI. Ces objectifs ne sont pas garantis et peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse.

Un emplacement premium, au cœur de Vicenza

A mi-chemin entre Vérone et Venise, Vicenza est une ville touristique réputée pour son patrimoine architectural. Avec près de 110 000 habitants, elle bénéficie d'un marché du commerce de détail résilient, soutenu par une population aisée et un flux constant de visiteurs et de résidents.

Corso Andrea Palladio, où se situe l'actif, est la rue la plus emblématique de la ville. Elle accueille un mix commercial dynamique regroupant des marques nationales et internationales dans les secteurs de la mode, de la beauté et de la maison. Le taux de vacance y est faible, illustrant la forte demande pour des surfaces bien positionnées.

Cet actif se distingue par son format « superstore » rare dans ce secteur *prime* et sa superficie de 981 m², répartis entre le rez-de-chaussée (524 m²) et le premier étage (457 m²). Occupé par ZARA jusqu'en 2017, il a connu une vacance limitée avant l'arrivée de DM-drogerie markt en 2018, ce qui souligne la qualité de son emplacement.



Un locataire solide et en croissance

DM-drogerie markt, leader européen dans la distribution de produits de santé et de beauté, exploite près de 4 200 magasins dans 14 pays et enregistre un chiffre d'affaires global de 19,2 milliards d'euros (+8,2% sur un an). En Italie, où l'enseigne s'est implantée en 2017, la croissance reste soutenue : le chiffre d'affaires a atteint 252 millions d'euros (+26,4% de chiffre d'affaires en 2024), avec 92 magasins et un objectif de 100 points de vente à court terme (source : DM-drogerie markt, résultats 2024-2025).

Le bail, ferme jusqu'à décembre 2030, offre une durée résiduelle de 4,5 ans sans option de résiliation anticipée, garantissant ainsi une stabilité locative et un revenu sécurisé.

Diversification géographique et performance durable

Cette acquisition renforce la stratégie internationale de Mistral Sélection, qui cible des actifs en Europe du Sud (Portugal, Espagne, Italie) avec l'objectif de générer des revenus stables sur des marchés porteurs. Elle contribue également à la diversification géographique du portefeuille : la part des actifs situés en France passe de 78% à 65% (au 31/12/2025).

La SCPI Mistral Sélection applique une démarche ESG « Best in Progress », visant à améliorer la performance environnementale et sociale des actifs. Un plan d'actions spécifique sera déployé pour cet immeuble afin d'optimiser sa notation ESG, conformément aux engagements responsables de Swiss Life Asset Managers France.

« Cette acquisition illustre notre ambition de bâtir un portefeuille européen robuste, en sélectionnant des actifs résilients dans des zones à fort potentiel. Elle contribue à sécuriser des revenus locatifs stables et à maintenir un rendement attractif pour nos associés.

En 2026, nous continuerons à saisir d'autres opportunités en Europe du Sud, afin de renforcer la solidité et la performance de la SCPI Mistral Sélection. » conclut Julien Hennion, gérant de la SCPI Mistral Sélection.

Pour cette opération, Swiss Life Asset Managers France a collaboré avec JLL Capital Markets.



Informations relatives au fonds :

Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Horizon de placement minimum 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 la date de souscription
Note SRI ⁽¹⁾	3/7
Taux de rentabilité interne cible sur 10 ans	6,4%
Taux de distribution cible	6% par an
Frais d'entrée	0%
Commissions de gestion	Commission forfaitaire annuelle de 13,75% HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la SCPI
Commissions de retrait	6% TTC en cas de sortie avant 6 ans
Commission d'acquisition immobilière	3,60% TTC
Commission de cession immobilière	3,60% TTC
Label ISR	Obtenu en octobre 2024

⁽¹⁾ L'indicateur synthétique de risque (SRI) 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. **Les objectifs de gestion figurant dans le tableau ci-dessus ne sont pas garantis.**

Avertissement et risques

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer à la documentation réglementaire du fonds disponible sur le site internet de Swiss Life Asset Managers France avant de prendre toute décision finale d'investissement. La SCPI présente un risque de perte en capital et de liquidité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre appétence aux risques spécifiques à un investissement immobilier. Les performances futures sont soumises à l'impôt. La fiscalité est personnelle et chaque situation doit au préalable être étudiée par un professionnel. Pour plus d'informations sur les risques et les frais, veuillez consulter la note d'information et le document d'informations clés (DIC) de la SCPI sur le site internet : fr.swisslife-am.com

Relations presse

FARGO-SACHINKA pour Swiss Life Asset Managers France

Féten BEN HARIZ - + 33 6 16 83 64 06 – fbenhariz@fargo-sachinka.com

www.swisslife-am.com



A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 165 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principaux objectifs d'investir dans le cadre d'une approche responsable des risques et d'agir chaque jour dans l'intérêt de ses clients. Swiss Life Asset Managers propose également cette approche éprouvée à des clients tiers en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, au Royaume-Uni, en Italie et dans les pays nordiques.

Au 30 juin 2025, Swiss Life Asset Managers gère 301,7 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 147,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion pour le compte de clients tiers. Swiss Life Asset Managers est un investisseur immobilier institutionnel leader en Europe¹. Sur les 301,7 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 94,9 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 25,9 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 30 juin 2025, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 120,9 milliards d'euros de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2 300 collaborateurs en Europe.

Construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix

Swiss Life permet à chacun de construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix et envisager l'avenir en toute confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers : nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de nos connaissances et de notre expérience, nous développons des solutions d'investissement d'avenir. Nous aidons ainsi nos clients à atteindre leurs objectifs d'investissement à long terme. Cela permet ensuite à leurs clients de planifier à long terme et à construire leur indépendance financière pour vivre selon leurs propres choix.

¹ N°2 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2024 Ranking Europe, N°2 INREV Fund Manager Survey 2025

Les informations contenues dans le présent document sont exclusivement destinées à des fins informatives et ne doivent pas être considérées comme un document contractuel, un conseil en investissement, une recommandation d'investissement ou une sollicitation à acheter ou à vendre des parts de fonds de placement. Avant toute souscription, l'investisseur doit se procurer et lire attentivement les informations détaillées relatives aux fonds de placement contenues dans la documentation réglementaire de chaque fonds (prospectus, règlement/statuts du fonds, politique de placement, derniers rapports annuel/semestriel, document d'informations clés (PRIIPs KID)), qui constitue la seule base réglementaire recevable pour l'acquisition de parts de fonds. Tout investissement dans le fonds est exposé aux principaux risques suivants (se référer à la documentation légale du fonds pour en obtenir le détail) : risque de perte en capital, risque de marché, risque de durabilité, etc. Ces documents sont disponibles gratuitement, en format papier ou électronique auprès de la direction du fonds ou de son représentant. France : Swiss Life Asset Managers France, 122, rue la Boétie, 75008 Paris | ou sur ww.swisslife-am.com