



Communiqué de presse

SCPI Mistral Sélection : bilan 2025 et orientations stratégiques pour 2026

9 février 2026

La SCPI Mistral Sélection, gérée par Swiss Life Asset Managers France, présente le bilan 2025 et dévoile ses perspectives 2026 dans un marché immobilier encore en ajustement mais en voie de normalisation. L'année 2025 a été consacrée à la construction d'un portefeuille diversifié, reposant sur une gestion active, sélective et opportuniste des investissements.

2025 : une année de déploiement et de structuration de portefeuille pour la SCPI Mistral Sélection

Portée par la dynamique engagée dès 2024, Mistral Sélection a accéléré son développement en 2025, soutenu par de nouvelles opérations venant renforcer la diversification géographique et sectorielle du portefeuille.

L'année a notamment été marquée par l'acquisition d'actifs commerciaux au Portugal et en Italie, ainsi que d'un site industriel en France¹. Des opérations en phase avec la stratégie du fonds, qui privilégie une approche opportuniste, cohérente et solidement ancrée dans les territoires.

À fin décembre 2025, la SCPI atteint 46 millions d'euros de capitalisation, soit une progression de +153% par rapport à 2024 (de la création du fonds en avril à fin décembre), et rassemble plus de 3 600 associés.

Le portefeuille bénéficie par ailleurs d'un taux d'occupation financier² élevé, reflet du travail mené tout au long de l'année sur la gestion locative et l'asset management.

« L'année 2025 a été consacrée à la construction méthodique du portefeuille, avec des acquisitions ciblées réalisées dans un contexte de marché encore contrasté. Chaque choix a été guidé par la qualité intrinsèque des actifs, la solidité de leur implantation et l'équilibre locatif, avec une ligne directrice claire : bâtir un portefeuille au service d'une vision résolument long terme », souligne Julien Hennion, gérant de la SCPI Mistral Sélection.

8,07%³ : un taux de distribution en cohérence avec la trajectoire de gestion

Dans ce contexte, la SCPI Mistral Sélection affiche un taux de distribution 2025 brut de 8,07%, identique à la performance globale annuelle (PGA) du fonds et supérieur à l'objectif de 7,5% minimum initialement fixé pour l'année.

Cette distribution s'inscrit dans la continuité des choix d'investissement et de gestion opérés depuis le lancement du fonds. Toutefois, elle ne constitue en aucun cas une garantie : les objectifs fixés sont susceptibles d'évoluer et les performances passées ne préjugent pas des performances à venir.

Pour 2026, la société de gestion vise un objectif de taux de distribution (non garanti) de 7,5%, dans la continuité de l'objectif fixé en 2025. Cette orientation s'inscrit dans une approche de gestion prudente et maîtrisée, cohérente avec l'évolution attendue des marchés immobiliers et le contexte économique.

2026 : une stratégie guidée par la sélectivité et la diversification des investissements

À l'horizon 2026, le marché immobilier européen devrait poursuivre sa phase de normalisation progressive, portée par une stabilisation attendue des taux directeurs et une différenciation croissante entre actifs prime et secondaires⁴.

« Après les chocs successifs des dernières années, le marché immobilier européen devient plus lisible. Les opportunités existent, mais elles requièrent une approche rigoureuse et sélective, centrée sur la qualité des actifs,

¹ Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

² La qualité des locataires actuels ne présage pas de la qualité des locataires futurs.

³ Sous réserve de validation en Assemblée Générale.

⁴ Sources : 2025 Q3 Europe CRE 360 BNPPRE Global Research, Savills (Q3 2025).

leur localisation et la capacité à anticiper les évolutions des marchés et des usages », analyse Fabrice Lombardo, Directeur des activités immobilières, Swiss Life Asset Managers France.

Dans ce contexte, Mistral Sélection entend poursuivre la diversification géographique de son portefeuille tout en maintenant un haut niveau de sélectivité et une approche opportuniste adaptée aux conditions de marché.

Le pipeline d'investissements se concentre notamment sur :

- **L'Italie, le Portugal et l'Espagne**, trois marchés européens offrant un cadre économique stable et un potentiel touristique et commercial favorable en ligne avec les critères de sélection de la SCPI.
- **L'hôtellerie**, un segment porté par une conviction forte, offrant des rendements cohérents avec les objectifs de la SCPI et bénéficiant d'un fort dynamisme notamment dans les pays d'Europe du Sud.

- **Les commerces de centre-ville**, situés dans des emplacements premium, à forte fréquentation locale ou touristique, afin de renforcer la qualité et la stabilité du patrimoine, en cohérence avec l'évolution des usages et des attentes des consommateurs.

Chaque investissement fait l'objet d'une analyse approfondie intégrant des critères économiques, locatifs et techniques, dans un objectif de maîtrise des risques du portefeuille et de préserver son équilibre dans la durée.

L'année 2026 s'inscrit donc dans la continuité des orientations engagées depuis la création de Mistral Sélection : poursuivre la diversification de la SCPI tout en maintenant une sélectivité à l'acquisition renforcée. Cette démarche vise à constituer un portefeuille cohérent et résilient, attentif à la solidité des revenus locatifs et à la qualité des fondamentaux, dans une logique de création de valeur à long terme au service des associés.

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 ⁵	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

Les objectifs de gestion figurant dans le tableau ci-dessus ne sont pas garantis.

⁵ 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.

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.
- **Performance annuelle globale (PGA)** : correspond au dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1er janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1er janvier de l'année N)/prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Le taux de distribution est inclus dans la PGA.
- **Taux de distribution (TD)** : division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable (Norme ASPIM).
- **Taux d'Occupation Financier (TOF)** : rapport entre le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location et le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée (Norme ASPIM).

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. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. 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.swisslifeam.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 www.swisslife-am.com