

Swiss Life Asset Managers France lance sa première SCPI à 0% de frais d'entrée¹ : Mistral Sélection

22 avril 2024

La SCPI Mistral Sélection se différencie par sa structure de frais, ainsi que par une stratégie d'investissement agile qui vise à saisir les meilleures opportunités du marché immobilier professionnel en France et en Europe.

A travers la création de cette seconde SCPI, Swiss Life Asset Managers France diversifie sa gamme immobilière grand public avec une offre accessible et différenciante.

Une stratégie d'investissement opportuniste

Les marchés immobiliers ont été particulièrement chahutés en 2023 : la hausse massive des taux d'intérêt a entraîné une baisse mécanique des valorisations et un ralentissement du volume des transactions. Selon Swiss Life Asset Managers France, un nouveau cycle immobilier se dessine et ce *momentum* représente une réelle opportunité pour constituer un portefeuille d'actifs immobiliers.

La SCPI Mistral Sélection se différencie en effet par sa stratégie d'investissement agile et diversifiée. Les équipes de gestion de Swiss Life Asset Managers France, qui disposent d'un savoir-faire reconnu et d'une excellente connaissance des marchés, analysent les dynamiques économiques des régions (transformations structurelles, démographiques, sociétales, technologiques et environnementales) pour mieux anticiper les évolutions.

Ils sélectionnent ensuite les actifs immobiliers qui présentent des rendements attractifs, et répondent aux besoins actuels et futurs des villes.

Participer au développement des territoires

La stratégie d'investissement de la SCPI lui permet donc d'investir dans des thématiques porteuses selon la Société de gestion et qui ont du sens pour le bon

développement des territoires en France et en zone Euro, par exemple des immeubles de bureau centraux, accessibles et adaptés aux nouveaux usages du monde du travail ou des actifs de logistique urbaine permettant d'assurer *in fine* une livraison éco-responsable, et répondant à la stratégie du dernier kilomètre dans un contexte de fort développement du e-commerce. La SCPI cible aussi 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, ou encore des actifs répondant aux nouveaux besoins en termes de 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. » déclare Julien Guillemet, Directeur Adjoint, Responsable de la Gestion des Fonds Grand Public, Swiss Life Asset Managers France.

Dynamiser son épargne avec la nouvelle SCPI Mistral Sélection

La SCPI Mistral Sélection, lancée en avril 2024, est une SCPI accessible, affichant 0% de frais d'entrée¹ et un montant minimum à la souscription de 180€. Elle vise à offrir à ses associés, à l'issue d'une durée de détention de 10 ans, un taux de distribution prévisionnel cible de 6%, soit un objectif de taux de rentabilité interne (TRI) de 6,4% par an. Ces objectifs ne sont pas garantis et sont susceptibles d'évoluer dans le temps.

¹ 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.



© Getty Images

Mistral Sélection est également disponible en souscription 100% dématérialisée, dans le cadre d'un parcours digital entièrement sécurisé proposant la souscription en démembrement, en versements programmés et le

Informations relatives au fonds

Société de gestion	Swiss Life Asset Managers France
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Horizon de placement recommandé	Long terme - 10 ans
Valeur initiale/ prix de souscription	180€
Délai de jouissance	4 mois : premier jour du 5 ^{ème} mois suivant la date de souscription
Indicateur de risque (SRI)	3/7 (*)
Taux de rentabilité interne (TRI) 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 du prix de retrait (dont 3,6 % acquis au fonds et 2,4% acquis à la Société de gestion) en cas de retrait d'un associé titulaire de parts détenues depuis moins de 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.

Avertissement

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Le capital investi dans une SCPI n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles.

Un investissement en parts de SCPI présente des risques : risque de perte en capital, risque de liquidité des parts, risque lié à la gestion discrétionnaire, risques liés au marché immobilier, risque de taux, risque lié à l'endettement, risque de contrepartie, risque en matière de durabilité.

Pour plus détails concernant les risques, veuillez-vous référer à la documentation réglementaire du fonds disponible sur le site internet fr.swisslife-am.com

réinvestissement des dividendes. Ce dispositif permet une accessibilité à tous les types d'investisseurs.

« Le lancement de cette nouvelle SCPI nous permet de proposer à nos clients un support d'épargne donnant accès aux opportunités d'investissement qui se dessinent dans ce nouveau cycle immobilier, et de le faire via un produit sans frais d'entrée. Cette structure de frais a l'avantage d'aligner les intérêts de la société de gestion avec ceux des investisseurs, dans la mesure où l'essentiel des commissions de gestion est un pourcentage des loyers perçus. Or, pour avoir des actifs bien loués, nous devons acquérir des actifs de qualité, bien situés et bien gérés... Le modèle est vertueux ! » précise Aurélie Fouilleron, Directrice Commerciale et Marketing, Swiss Life Asset Managers France.

Relations presse

Marie CARADEC - +33 1 40 15 22 04 – marie.caradec@swisslife-am.com

FARGO pour Swiss Life Asset Managers France

Aliaksei KASYANENKA - + 33 6 46 60 00 98 – akasyanenko@fargo.agency

Cassandre FERRELA - + 33 6 16 83 64 55 - cferrela@fargo.agency

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 et dans les pays nordiques.

Au 31 décembre 2023, Swiss Life Asset Managers gère 275,4 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 120,4 milliards d'euros d'actifs sous gestion pour le compte de clients tiers. Swiss Life Asset Managers est un gestionnaire immobilier leader en Europe¹. Sur les 275,4 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 92,0 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 22,9 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 31 décembre 2023, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 114,9 milliards d'euros de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2 200 collaborateurs en Europe.

Vie en toute liberté de choix

Swiss Life permet à chacun de mener une vie en toute liberté de choix et d'envisager l'avenir avec confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers : nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de notre expertise et de notre expérience, nous développons des solutions d'épargne et d'investissement tournées vers l'avenir. Nous accompagnons nos clients dans la réalisation de leurs objectifs d'investissement de long terme afin qu'ils puissent à leur tour prendre en compte les besoins de leurs propres clientèles et construire un avenir financier en toute liberté de choix.

¹ Enquête 2023 de l'INREV sur les gestionnaires de fonds (sur la base des actifs sous gestion au 31.12.2022)