

Communiqué de presse

Direction le Portugal : la SCPI Mistral Sélection élargit ses horizons avec l'acquisition d'un parc commercial à proximité de Porto

Le 6 mars 2025

Mistral Sélection annonce son entrée sur le marché portugais avec l'acquisition d'un parc commercial à Ermesinde à 13 kilomètres au nord-est de Porto. Une étape décisive pour la diversification européenne de la SCPI, sur un marché dynamique et en pleine croissance qui répond à la stratégie dite « opportuniste » du fonds. Cet actif vise un taux de rendement supérieur à 7%¹.

Un pôle commercial et de services implanté dans une région dynamique

Le parc commercial d'Ermesinde s'étend sur une superficie totale de 7 604 m² et bénéficie d'une localisation stratégique, sur l'une des principales voies d'accès à Porto, empruntée quotidiennement par de nombreux travailleurs et résidents, et accessible à 15 minutes en voiture et 20 minutes en transports en commun de la ville. Situé au cœur d'une région en croissance démographique, historiquement et culturellement riche, et à proximité de quartiers résidentiels, cet ensemble se positionne comme une destination privilégiée pour les consommateurs locaux.

Construit en 2010, cet actif bénéficie d'un taux d'occupation de 100% et accueille 7 enseignes locales de premier plan, représentant des secteurs essentiels du commerce et des services.

On y retrouve une salle de sport (Be Fit), un magasin de décoration et d'ameublement (Hôma), une enseigne d'électronique et d'électroménager (Radio Popular), un commerce spécialisé dans les produits pour animaux de compagnie (Kiwoko), une pharmacie (Farmacia Palmilheira), un salon de beauté (Chave da Beleza) ainsi qu'un kiosque multi-services (Quiosque In). Cette diversité d'offres renforce l'attractivité du site et lui assure une fréquentation soutenue.



Une diversification géographique renforcée

Avec un taux de rendement cible supérieur à 7%², cette acquisition s'inscrit dans la stratégie dite « opportuniste » de la SCPI Mistral Sélection, visant à capter les opportunités de développement offertes par le marché immobilier, en France et en zone euro. Le marché immobilier portugais se distingue par ses prix attractifs, son fort potentiel de valorisation ainsi que sa dynamique économique soutenue, portée par des infrastructures modernes et un fort développement urbain. L'expansion démographique, observée dans les zones urbaines et périurbaines, favorise l'émergence de nouveaux besoins en matière de commerces de proximité, confirmant ainsi la pertinence de cet investissement³.

1 Cet objectif ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du Fonds.

2 Cet actif vise un taux de rendement supérieur à 7%, objectif fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion.

3 Source : Swiss Life Asset Managers France.

Le Portugal représente ainsi une opportunité stratégique pour les associés de la SCPI et leur permet de bénéficier d'atouts fiscaux tout en optimisant la rentabilité de leur placement, selon leur situation.

« Cette acquisition marque une étape majeure dans le développement de la SCPI Mistral Sélection, nous permettant

ainsi de progresser vers notre ambition d'avoir 60% d'actifs européens dans notre portefeuille. En investissant sur un marché dynamique comme le Portugal, nous renforçons la diversification de Mistral Sélection tout en saisissant des opportunités de création de valeur pour nos associés » conclut Julien Hennion, Gérant de Fonds Immobilier Grand Public chez Swiss Life Asset Managers France.

Les premières acquisitions de la SCPI Mistral Sélection :

Parc commercial du Vignoble, à Valenciennes

Date d'acquisition : juin 2024
 Typologie d'actifs : commerce
 Taux de rendement : 7,32%
 Surface : 7 224 m²
 Nombre de locataires : 7

Bureaux de JOTT, 28 rue Arago, à Marseille

Date d'acquisition : novembre 2024
 Typologie d'actifs : bureaux
 Taux de rendement : 7%
 Surface : 1 598 m²
 Nombre de locataires : 1

Informations relatives au fonds :

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 5ème mois suivant la date de souscription
Note SRI (*)	3/7
Taux de distribution 2024 (**)	8,59%
Dividende net annuel 2024	15,47 €
Taux de rentabilité interne	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 2024 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.

(**) Depuis la création de la SCPI en avril, au 31/12/2024, soit sur 8 mois d'exercice. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Avertissement

La SCPI présente un risque de perte en capital et de liquidité. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Pour plus d'informations sur les risques, veuillez consulter la note d'information et le document d'information clés (DIC) de la SCPI sur le site internet : fr.swisslife-am.com

Relations presse

Swiss Life Asset Managers France

Marie CARADEC - + 33 6 16 83 64 06 - marie.caradec@swisslife-am.com

Agence FARGO SACHINKA

Féten BEN HARIZ - + 33 6 16 83 64 06 - fbenhariz@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, en Italie et dans les pays nordiques.

Au 30 juin 2024, Swiss Life Asset Managers gère 272,3 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 121,2 milliards d'euros d'actifs sous gestion pour le compte de clients tiers. Swiss Life Asset Managers est un investisseur immobilier institutionnel leader en Europe*. Sur les 272,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 91,1 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 21,6 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 30 juin 2024, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 112,7 milliards d'euros de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2 200 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.

*N°1 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2023 Ranking Europe, N°2 INREV Fund Manager Survey 2024