

Communiqué de presse

La SCPI Mistral Sélection acquiert un ensemble de bâtiments industriels dans le Rhône

Le 4 juillet 2025

La SCPI Mistral Sélection, gérée par Swiss Life Asset Managers France, annonce l'acquisition d'un ensemble immobilier industriel de 5 055 m², à Thizy-les-Bourgs, dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Loué dans le cadre d'une opération de *sale and lease back* de 9 ans ferme à l'entreprise Labojal, cet actif visant un haut rendement illustre la stratégie de la SCPI : identifier des actifs solides et résilients sur des marchés régionaux dynamiques.

Swiss Life Asset Managers France poursuit le déploiement de la SCPI Mistral Sélection avec l'acquisition d'un ensemble immobilier industriel situé au sein de la ZAC des Granges à Thizy-les-Bourgs, dans le département du Rhône. Cet actif, loué dans le cadre d'une opération de *sale and lease back*¹ de 9 ans ferme, vise un taux de rendement de 9,15%².

Un actif industriel stratégique à haute valeur ajoutée

D'une surface totale de 5 055 m², l'ensemble se compose de plusieurs espaces fonctionnels : une zone de stockage, un laboratoire, une surface de production, une salle de contrôle qualité ainsi que des bureaux. Il est occupé par un locataire captif : l'entreprise Labojal, spécialiste reconnu de la fabrication de détergents et de produits d'hygiène à destination des professionnels, solidement implantée sur le site.

La zone d'activité des Granges, à Thizy-les-Bourgs, regroupe 51 entreprises, principalement des TPE/PME industrielles, ainsi que plusieurs enseignes commerciales nationales, telles qu'Intermarché ou Bricorama.



© Labojal

Une implantation stratégique au cœur d'un territoire industriel dynamique

Situé à 70 km de Lyon et à proximité de grands axes routiers, le site bénéficie d'une excellente accessibilité et d'un environnement économique porteur.

En 2024, la région Auvergne-Rhône-Alpes demeurait le premier bassin industriel de France avec plus de 520 000 emplois dans le secteur (*source : CCI Auvergne-Rhône-Alpes*). Elle occupait également la seconde place

¹ Le *sale and lease back* (ou cession-bail) est une opération financière par laquelle une entreprise vend un actif à un investisseur, puis le loue pour une longue durée, afin d'en dégager des liquidités tout en conservant son usage.

² Le rendement indiqué peut varier à la hausse comme à la baisse. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du fonds.

au niveau national en termes de PIB (*source : INSEE*), portée par un tissu économique solide et diversifié, favorable au développement d'actifs industriels performants.

Dans ce contexte, le marché industriel lyonnais a confirmé sa dynamique en 2024, avec 88 millions d'euros investis dans les locaux d'activité, soit une croissance record de +103% par rapport à l'année précédente. Cette progression contraste avec le ralentissement global du marché immobilier d'entreprise dans la métropole du Grand Lyon, et reflète l'intérêt croissant pour ce segment.

Le taux de rendement « *prime* » du secteur industriel s'établit à 6%, un niveau historiquement élevé et désormais équivalent à celui des bureaux (*source : Arthur Loyd Lyon*).



© Labojal

Un locataire solide, engagé et ancré localement

Fondée en 1964, Labojal est spécialisée dans la formulation, la fabrication et la distribution de savons, détergents et produits d'entretien écologiques, certifiés Ecolabel et Ecocert, à destination des secteurs CHR (cafés, hôtels, restaurants) et de l'industrie.

Depuis 2013, l'entreprise s'inscrit dans une démarche éco-responsable, avec une politique active de zéro déchet, un processus complet de tri sélectif et de traitement des eaux de rinçage. Forte d'une trentaine de collaborateurs, Labojal prévoit d'accélérer son développement via des opérations de croissance externe et le lancement de nouveaux produits.

Les recettes issues de cette opération immobilière de *sale and lease back* contribueront directement au financement de ces initiatives.

« Cette acquisition apporte une diversification supplémentaire à *Mistral Sélection* en ajoutant l'immobilier industriel régional au portefeuille de la SCPI, un segment particulièrement porteur. Nous sommes convaincus que cet actif, sécurisé par un locataire historique stratégiquement implanté, saura offrir à nos investisseurs un couple rendement/risque attractif sur le long terme. Elle s'inscrit également dans notre volonté de diversification sectorielle, en ciblant des actifs résilients au cœur de territoires économiques dynamiques. », souligne Julien Hennion, gérant de portefeuilles Grand Public chez Swiss Life Asset Managers France.

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	3/7
Taux de distribution 2024	<i>Le taux de distribution d'une SCPI ayant moins d'un an d'ancienneté ne peut être communiqué</i>
Dividende net versé par part en 2024	15,47 €
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 (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
Commission d'acquisition immobilière	3,60% TTC
Commission de cession immobilière	3,60% TTC
Label ISR	Obtenu en octobre 2024

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'information clés (DIC) de la SCPI sur le site internet : fr.swisslife-am.com

Relations presse

FARGO pour Swiss Life Asset Managers France

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

Céline CLAMOUR - + 33 6 46 60 05 45 – cclamour@fargo-sachinka.com

www.swisslife-am.com



À 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 31 décembre 2024, Swiss Life Asset Managers gérait 289,9 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 132,7 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 289,9 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 93,4 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 22,1 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 31 décembre 2024, Swiss Life Asset Managers gérait ainsi 115,4 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 2024