

## Actualités

### Des bureaux au cœur du 5<sup>e</sup> arrondissement de Marseille pour la SCPI Mistral Sélection, gérée par Swiss Life Asset Managers France

Le 25 novembre 2024

La SCPI Mistral Sélection renforce son portefeuille diversifié avec l'acquisition d'un nouvel actif de bureaux en plein centre de Marseille, situé 28 rue François Arago. Ces bureaux sont intégralement loués à l'enseigne JOTT qui en a fait son siège social. Ce nouvel investissement porte ainsi à cinq le nombre d'actifs détenus par Mistral Sélection.

#### Une localisation « Live, Work and Play »

Idéalement implanté dans le 5<sup>e</sup> arrondissement de la cité phocéenne, cet actif, surnommé « L'Atelier », bénéficie d'une localisation stratégique, à proximité immédiate de la place Jean Jaurès et du boulevard Baille. Le quartier dynamique de La Conception séduit par sa richesse culturelle et commerciale, offrant un environnement propice pour vivre, travailler et se divertir.

Cet ancien bâtiment industriel de 1 592 m<sup>2</sup> a été entièrement réhabilité en 2022 tout en conservant son architecture atypique. Il bénéficie d'espaces de bureaux lumineux et fonctionnels, répartis sur deux bâtiments, « Brochier » et « la Forge ». Le site se distingue également par ses espaces extérieurs exceptionnels, incluant un jardin arboré de 500m<sup>2</sup> et deux terrasses, dont un rooftop de 300m<sup>2</sup> pouvant accueillir jusqu'à 150 personnes.



© Shootin



© Shootin

#### Une accessibilité et une connectivité optimales

L'immeuble de bureaux s'intègre parfaitement dans le tissu urbain de la ville.

« L'Atelier » bénéficie d'une accessibilité idéale grâce à sa proximité avec les principaux axes de transport de la ville : la station de métro Castellane, les gares de Marseille-Blancarde et Marseille Saint-Charles ou encore l'autoroute A50. Cette localisation stratégique assure une connexion fluide et optimales pour les occupants.

#### Un locataire unique et de qualité

Depuis la réhabilitation en 2022, JOTT (Just Over The Top) occupe l'intégralité des espaces de bureaux. Fondée en 2010 à Marseille, cette marque urbaine, transgénérationnelle et intemporelle, réputée pour ses vestes en duvet ultra-légères et colorées, est distribuées dans un réseau de 126 boutiques en France et plus de 1500 points de vente à travers le monde.

Le bail signé avec JOTT affiche une durée résiduelle d'environ 4 ans, garantissant ainsi des revenus locatifs stables pour la SCPI.

Avec un taux de rendement de 7%\*, cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement de la SCPI Mistral Sélection, visant des actifs bien situés et résilients pour soutenir le développement des territoires. Ce nouvel investissement porte ainsi à cinq le nombre d'actifs détenus par la SCPI.

*« Notre stratégie repose sur une compréhension approfondie des dynamiques du marché, permettant ainsi à la SCPI d'anticiper les transformations des territoires et d'offrir des investissements résilients à nos associés »* précise Julien Hennion, Gérant des Fonds Immobiliers Grand Public chez Swiss Life Asset Managers France.

## **Dynamiser son épargne avec la SCPI Mistral Sélection**

Lancée en avril 2024 par Swiss Life Asset Managers France, la SCPI Mistral Sélection se distingue par son offre accessible affichant 0% de frais d'entrée\*\* et un montant minimum à la souscription de 180€. Pour l'année 2024, Mistral Sélection annonce un objectif de distribution de 8,5%\*\*\*. La SCPI met en œuvre une stratégie d'investissement agile et diversifiée. A l'issue d'une durée de détention de 10 ans, Mistral Sélection vise à offrir à ses associés 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. Labellisée ISR, elle intègre les critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion du patrimoine pour un impact durable.

### **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](http://fr.swisslife-am.com)

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. La valeur d'un investissement ainsi que les revenus qui en proviennent peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

\*\* En contrepartie d'une 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.

\*\*\* Objectif net de frais de gestion et brut de fiscalité, au titre de l'année 2024 depuis la création de la SCPI. Cet objectif de distribution prévisionnel est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de gestion. Cet objectif n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans. Le traitement fiscal lié à la distribution dépend de la situation personnelle de chaque associé et chaque situation doit au préalable être étudiée par un professionnel.

## Informations relatives au fonds

<b>Société de gestion</b>	Swiss Life Asset Managers France
<b>Forme juridique</b>	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
<b>Horizon de placement recommandé</b>	Long terme - 10 ans
<b>Valeur initiale / prix de souscription</b>	180€
<b>Délai de jouissance</b>	4 mois : premier jour du 5 <sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription
<b>Indicateur de risque (SRI)</b>	3/7 <sup>(1)</sup>
<b>Taux de rentabilité interne (TRI) cible</b>	6,4%
<b>Taux de distribution cible</b>	6%
<b>Frais d'entrée</b>	0%
<b>Commissions de gestion</b>	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.
<b>Commissions de retrait</b>	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
<b>Commission d'acquisition immobilière</b>	3,60% TTC
<b>Commission de cession immobilière</b>	3,60% TTC

<sup>(1)</sup> 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

## Relations presse

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

### **FARGO agency**

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

Cassandra FERRELA - + 33 6 16 83 64 55 - cferrela@fargo-sachinka.com

[www.swisslife-am.com](http://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<sup>1</sup>.

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.

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