Objectifs

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Dénomination du produit : SCPI ESPRIT HORIZON
Initiateur du document : SPIRIT REIM SERVICES
Contact : contact.esprit-horizon@spirit.net – www.spiritreimservices.com - +33 1 41 40 84 90
Date de production du document d'informations clés : Avril 2026

L'autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de SPIRIT REIM SERVICES en ce qui concerne ce document d'informations clés. SPIRIT REIM SERVICES est agréée en France sous le numéro de VISA n° GP -20000044, et réglementée par l'AMF.

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type de produit

Ce produit est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de type Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Durée

La durée de vie de la SCPI est de 99 ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation. La durée de placement recommandée pour ce produit est de 8 ans.

Objectifs du produit

La SCPI a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier en Parcs d'activité et locaux d'activité dans toute l'Europe (les investissements hors zone Euro étant limités à maximum 30 % des actifs détenus) : la SCPI a vocation à acquérir principalement des parcs d'activité et des locaux d'activité situés dans des zones stratégiques, bénéficiant de bonnes infrastructures et d'une demande locative solide. Les actifs sélectionnés devront offrir des rendements attractifs, une stabilité locative et un potentiel de valorisation à long terme. Il s'agit d'une SCPI de rendement qui a pour objectif de générer des revenus locatifs pour ses associés.

Les parcs d'activités dans lesquels la SCPI a vocation à investir sont des zones aménagées par les collectivités ou les aménageurs pour regrouper un ensemble immobilier à vocation principalement économique, composé d'un ou plusieurs bâtiments accueillant des activités tertiaires, industrielles, artisanales, technologiques, de logistique légère ou de services. Ces ensembles sont généralement situés en périphérie urbaine ou en zones d'activités aménagées (zones industrielles, zones d'activités économiques, technopoles) et sont conçus pour accueillir des entreprises de tailles variées. Ils permettent de favoriser le développement économique local en offrant un cadre organisé, accessible et attractif pour les implantations. Les locaux d'activités dans lesquels la SCPI a vocation à investir sont des bâtiments individuels ou collectifs dans lequel les entreprises exercent leur activité et peuvent être clé en main, mono-utilisateurs ou multi-utilisateurs, et sont dotés d'infrastructures communes (voirie, stationnement, espaces verts, services mutualisés). Ils se distinguent des immeubles de bureaux par leur vocation plus polyvalente et leur implantation généralement hors centre-ville.

La SCPI bénéficie du label ISR depuis le 12/08/2026 (certification AFNOR N°2026/119053.1) qui reconnaît l'intégration de critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) dans sa stratégie d'investissement et de gestion immobilière.

Ces derniers perçoivent des revenus locatifs proportionnels à leur participation dans la SCPI, sous forme de dividendes, soumis au préalable à la décision de l'Assemblée Générale des associés. L'objectif de TRI (taux de rendement interne) est de 5,5 %* sur 8 ans. L'objectif de taux de distribution annuel de la SCPI de 6 %*. Cet objectif n'est pas garanti.

*Ces taux sont exprimés nets de frais. Les objectifs de TRI et de taux de distribution de la SCPI doivent être appréciés de manière distincte. Dans certaines conditions, la SCPI peut distribuer un montant supérieur à sa performance réelle.

Le dispositif fiscal de la SCPI est détaillé dans la rubrique « Régime fiscal » de la note d'information accessible sur le site de SPIRIT REIM SERVICES : www.spiritreimservices.com.

La SCPI peut recourir à l'endettement. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur des actifs immobiliers, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

Investisseurs de détails visés

Ce produit, comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi, est destiné aux investisseurs qui souhaitent bénéficier d'un placement à long terme, dans une optique de diversification du patrimoine. Il n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de U.S. Person telles que décrites dans la note d'information du fonds.

Nom du dépositaire

Société Générale S.A, agissant via le département Securities Services

Informations supplémentaires sur le produit

Les demandes de retrait des Associés sont honorées sous réserve de l'existence de souscriptions correspondantes, dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la demande de retrait. La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois. De plus amples informations sur la SCPI ainsi que l'ensemble des documents (note d'information, statuts, dernier rapport annuel et dernier prix de parts le cas échéant) sont disponibles gratuitement en français sur le site www.spiritreimservices.com.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque) :

Risque de perte en capital : Le capital investi initialement dans la SCPI n'est pas garanti. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est probable que la capacité d'ESPRIT HORIZON à vous payer en soit affectée.

Risque de marché : Les investissements seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers et aux risques de dépréciation des actifs immobiliers : cela est susceptible de se traduire par une baisse de leur valeur.

Risque de change : Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone euro. L'exposition théorique maximale au risque de change est de 30 % des actifs détenus par la SCPI.

Risque de liquidité : En cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

Scénarios de performance

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pires performances, ainsi que la performance moyenne de produits comparables au cours des 13 dernières années selon l'indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise France. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Ce type de scénario a été retenu sur la base de l'indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise France entre 2012 et 2025.

Scénario de tension	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 390 € -16.10 %	6 770 € -4,76 %
Scénario défavorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 860 € -11.40 %	8 760 € -1.64 %
Scénario Intermédiaire	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 920 € - 0.80 %	15 030 € 5,23 %
Scénario favorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts Rendement annuel moyen	10 410 € 4.10 %	16 190 € 6.21 %

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre : 30/06/2023 et 31/01/2026

Ce type de scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre : 31/08/2013 et 31/08/2021

Ce type de scénario favorable s'est produit pour un investissement entre : 28/02/2014 et 28/02/2022

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.
Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez 10.000 EUR. Il n'est pas facile de sortir ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de la période de détention recommandée vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

Que se passe-t-il si la société de gestion n'est pas en mesure d'effectuer des versements ?

Le produit est constitué comme une entité distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.
L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel 0 %), commission d'entrée déduite que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ; 10 000 € sont investis.

Investissement de 10.000 €	Sortie 1 an	Sortie 8 ans
Coûts totaux Incidence des coûts annuels*	1 164 € 11.64 %	10 448 € 7.17 %

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 12,40 % avant déduction des coûts et de 6,21% après cette déduction.

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique l'incidence des différents types de coûts pour 10 000 € investis si vous sortez après une année.

				Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
Coûts ponctuels	Coût d'entrée	6,0 %	Du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez dans le cas de notre exemple de 10 000 €. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	600 €
	Coût de sortie	0,0 %	Du prix de retrait au moment de la sortie.	0 €
Coûts récurrents	Frais de gestion et autres frais Administratifs et d'exploitation	3,21 %	De la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts en courus lorsque nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.	350 €
	Coûts de transaction	2,28 %	De la valeur des acquisitions au cours de l'année. Il s'agit d'une estimation des coûts en courus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit.	214 €
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	0,0 %	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : **8 ans**

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins 8 ans en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement. La durée estimée de détention des parts de la SCPI est de 8 ans à compter de la date de souscription. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous a vendu ce produit, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou nous faire part de votre réclamation :

- En utilisant le formulaire contact sur le site internet : www.spiritreimservices.com
- Par courrier : SPIRIT REIM SERVICES – 12 Avenue André Malraux – 92300 Levallois-Perret
- Par email : contact.esprit-horizon@spirit.net

Autres informations pertinentes

- Toute demande d'information relative à ESPRIT HORIZON peut être adressée à la Société de Gestion. Les documents légaux (statuts, note d'information et, le cas échéant, son actualisation, rapport annuel du dernier exercice, bulletin trimestriel et présent docu ment d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion, notamment sur le site internet : www.spiritreimservices.com.
- La SCPI est classifiée Article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Les informations relatives à l'ESG sont accessibles sur le site internet www.spiritreimservices.com.
- Si un différend persiste lors d'une réclamation, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'Autorité des Marchés Financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02 - www.amf-france.org.