ESPRIT HORIZON

La SCPI connectée aux entreprises des territoires



Les principaux risques

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

- **Risque de perte en capital :** Comme tout investissement, le capital investi dans une SCPI n'est pas garanti.
  Exemple : Une SCPI investit massivement dans des bureaux en périphérie parisienne. Avec le télétravail qui réduit la demande, la valeur des biens diminue, et donc la valeur des parts baisse.

- **Risque de vacance locative :** Si les biens détenus par la SCPI ne sont pas loués, cela réduit les loyers perçus, donc les revenus versés aux associés.
  Exemple : Une SCPI investit dans des locaux commerciaux dans une zone déclinante avec 20 % de ses biens inoccupés. Les rendements chutent.

- **Risque de liquidité :** Revendre ses parts de SCPI peut prendre du temps, surtout en cas de faible demande.
  Exemple : Un investisseur veut revendre rapidement ses parts pour faire face à une dépense imprévue. Faute d'acheteurs, il attend plusieurs mois ou vend à un prix inférieur.

- **Risque lié au marché immobilier :** La valeur des biens peut baisser en fonction du marché (crise économique, fiscalité, etc.).
  Exemple : Une hausse brutale des taux d'intérêt réduit l'attractivité de l'immobilier. Les SCPI subissent une baisse de valorisation de leur patrimoine.

- **Risque de gestion :** La performance dépend fortement de la société de gestion. Une mauvaise stratégie ou une gestion inefficace impacte directement la rentabilité.
  Exemple : Une SCPI investit dans des immeubles anciens mal entretenus. Les charges augmentent, les locataires partent, le rendement chute.

- **Risque sectoriel ou géographique :** Une SCPI trop concentrée sur un secteur ou une zone géographique peut être vulnérable.
  Exemple : Une SCPI spécialisée dans l'immobilier de santé en UE subit un changement législatif défavorable, ce qui affecte ses loyers.

- **Risque fiscal :** Les revenus issus des SCPI sont fiscalisés. Une évolution de la fiscalité peut impacter la rentabilité nette.
  Exemple : Le gouvernement augmente les prélèvements sociaux ou modifie la fiscalité des revenus fonciers. L'investisseur perçoit moins.

- **Risque lié à la gestion discrétionnaire :** Il existe un risque que la société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La valeur liquidative de la société peut avoir une performance négative.

- **Risque de concentration** : En début de vie de la société, le nombre limité d'actifs détenus peut entraîner une absence de dispersion optimale géographique ou sectorielle.

- **Risque lié à l'effet de levier :** Le risque de levier correspond au risque d'amplification des pertes ou de la baisse de valeur de la SCPI du fait du recours à l'endettement.

- **Risque de contrepartie :** Le risque de contrepartie correspond au risque de défaillance d'un tiers ayant une obligation financière envers la SCPI.
  Exemple : Risque qu'un locataire, un intermédiaire financier ou un autre partenaire ne puisse pas honorer ses engagements envers la SCPI.

- **Risque de taux :** Une hausse des taux d'intérêt, au cas où ce risque ne serait pas entièrement couvert, peut entraîner une baisse de la valeur liquidative de la société.

- **Risque de durabilité :** Le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui pourrait avoir un impact négatif significatif, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. Ce risque peut être isolé ou affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent détériorer le profil financier, la liquidité, la rentabilité ou la réputation de l'investissement sous-jacent. Si ces risques ne sont pas anticipés et intégrés dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif sur la valeur de marché estimée ou la liquidité de l'investissement, et donc sur le rendement de la SCPI.

La première SCPI dédiée aux parcs et locaux d'activités en France

Et si vos investissements alliaient rendement et impact local ?
Dans un environnement en constante évolution, les entreprises recherchent des espaces de travail modernes, flexibles et durables, véritables leviers de performance et de croissance. Pour répondre à ces besoins, nous vous proposons une nouvelle solution d'investissement en immobilier : la SCPI Esprit Horizon. Sa spécificité réside dans sa thématique majeure : les parcs et locaux d'activités français, lieux essentiels au développement des entreprises et des territoires.

Esprit Horizon est une SCPI orientée vers l'économie réelle. Investir dans les parcs d'activités, c'est soutenir les PME/PMI françaises tout en proposant une diversification patrimoniale solide et un couple rendement/risque susceptible de répondre aux attentes d'investisseurs recherchant des revenus potentiels réguliers. Notre stratégie d'investissement privilégie des actifs prometteurs, sélectionnés avec soin sur le marché français dont nous maîtrisons les dynamiques grâce au savoir-faire de notre société de gestion, Spirit REIM Services.

Nos spécificités

6 %
Distribution cible* non garantie
avant impôts et net de frais de gestion

5,5 %
TRI** annuel cible
non garanti

250 €
Prix public de la part
avec un minimum de deux parts pour la 1ère souscription

1er jour du 6e mois
Date d'entrée en jouissance

Distribution de dividendes
Mensualisée

- ✓ Épargne programmée à partir de 50 €
- ✓ Réinvestissement des dividendes
- ✓ Démembrement des parts de SCPI

Profil de risque (SRI)

1	2	**3**	4	5	6	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les risques associés sont définis en pages 2 et 3.

Pourquoi investir dans Esprit Horizon ?

Une SCPI à frais maîtrisés

Nous avons adopté une politique de frais compétitive afin d'aligner les intérêts des investisseurs et ceux de la société de gestion. Cela passe par une structure allégée, une gestion efficiente et une volonté de transparence, afin de maximiser le rendement distribué.

Une thématique résiliente et durable : les parcs et locaux d'activités

Ensemble, nous construisons un portefeuille immobilier centré sur des parcs et locaux d'activités, capables de résister aux cycles économiques grâce à leur utilité réelle, leur ancrage dans l'économie productive et leur diversification locative et géographique. Cette approche contribue également à maintenir un taux de vacance modéré, facteur essentiel de résilience et de stabilité des revenus. Labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable), la SCPI Esprit Horizon intègre systématiquement des critères ESG dans sa stratégie d'acquisition et dans la gestion de ses actifs.

Un investissement en faveur du développement des territoires

Nous accompagnons le développement de nos entreprises locataires et contribuons ainsi à la revitalisation des territoires français, tout en captant des opportunités de rendement attractives.

Une équipe de gestion experte des parcs et locaux d'activités

Depuis près de 20 ans, nous assurons la gestion de parcs et locaux d'activités. Notre expertise, associée à un solide track record, nous permet d'identifier des opportunités et de déployer une stratégie de gestion créatrice de valeur sur le long terme.



Nos frais en toute transparence

6 % TTC	15,60 % TTC	0 %
Commission de souscription (5 % HT)	Commission de gestion (13,2 % HT)	Commission de sortie

Notions essentielles à connaître

*** Taux de distribution annuel :**

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité en France ou à l'étranger payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année N.

**** Taux de Rendement Interne (TRI) :**

Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (8 ans ici) en tenant compte à la fois du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) :

Une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) est un véhicule d'investissement collectif permettant d'investir dans l'immobilier locatif sans gérer directement les biens.

Précautions à retenir :

Estimation non garantie de la performance future calculée par Spirit REIM Services à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment en perte de capital, d'illiquidité et liés aux marchés de l'immobilier.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les risques associés sont définis en pages 2 et 3.

Notre premier actif à Tourcoing (59)

Descriptif

- Au sein de la ZAC de l'Union et du périmètre « Tourcoing La Tossé »
- Surface locative totale : 1 270 m²
- Loyer annuel HT : 161 000 €
- Date de livraison : 2024
- 100 % loué à GRDF
- Certification BREEAM

Accessibilité

- Entre la gare SNCF de Tourcoing et de Roubaix
- Excellente accessibilité via l'A22 et les M775 et M656 proches de la frontière avec la Belgique
- Transports en commun à proximité de la ZAC de l'Union (arrêt de bus à 3 minutes à pied)



© Mathieu Dréan

Notre première acquisition à Tourcoing illustre pleinement notre stratégie d'investissement, fondée sur la sélection d'actifs utiles, durables et idéalement implantés, au cœur de territoires en pleine transformation.



Mikaël KNISY
Directeur Fund Management

L'acquisition de cet actif immobilier s'inscrit dans la stratégie d'investissement de la SCPI. Cette opération ne constitue pas une garantie de performance ou de distribution future. Les revenus potentiels et la valorisation de l'actif dépendent notamment des conditions du marché immobilier, de la qualité des locataires, du taux d'occupation et de l'évolution de l'environnement économique.



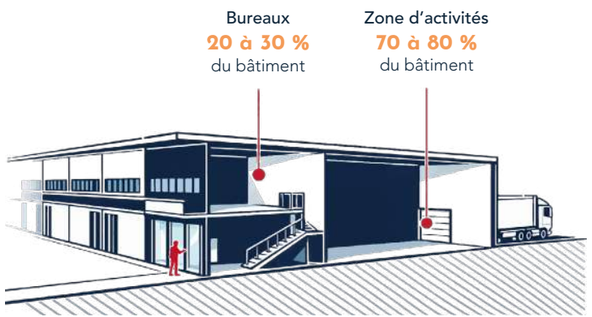
Qu'est-ce qu'un parc d'activités ?

C'est un ensemble immobilier composé de **bâtiments accueillant des activités productives** de petites, moyennes ou grandes entreprises pour transformer, fabriquer, assembler ou stocker. Les parcs d'activités offrent des **surfaces mixtes, alliant zones d'activités et espaces de bureaux**. Ces actifs bénéficient d'un emplacement bien connecté, à proximité des autoroutes, voies rapides, gares, etc.

Les points forts :

- ✓ Créer de l'emploi local
- ✓ Dynamiser les territoires avec des entreprises à forte valeur ajoutée
- ✓ Regrouper les entreprises pour créer des synergies
- ✓ Offrir un cadre fonctionnel et attractif pour l'activité des entreprises

Exemples d'activités :
Santé, énergie, robotique, automobile, artisans, transport/logistique, PME industrielles, entreprises publiques, etc.



Ses caractéristiques

Perspectives de rendements

Selon nos convictions, en investissant dans des parcs d'activités nous envisageons des perspectives de rendements autour de 6 %* grâce à la résilience de cette classe d'actifs. Le couple rendement-risque envisagé est susceptible d'intéresser les investisseurs cherchant à dynamiser leur portefeuille.

Risques associés : risque de perte en capital, risque de liquidité, risque de gestion

Résilience économique

Pendant les périodes de crise (comme le Covid-19), les entreprises de logistique, de production ou de services techniques ont souvent maintenu leurs activités, ce qui a renforcé la stabilité des loyers de ces actifs. Les locaux d'activités, par leur flexibilité d'usage, peuvent attirer une grande variété d'entreprises, réduisant ainsi les risques de vacance.

Risques associés : risque de perte en capital, risque de liquidité, risque de gestion

Diversification sectorielle

Selon notre analyse, les parcs d'activités sont des actifs immobiliers moins volatils car ils sont essentiels pour les entreprises industrielles, logistiques et technologiques. Ils permettent de se diversifier avec une exposition à un secteur en plein développement.

Risques associés : risque lié au marché immobilier, risque sectoriel ou géographique, risques de concentration

Stabilité des locataires

Selon notre expérience, les entreprises qui louent ces espaces signent généralement des baux longs (6 à 9 ans, souvent fermes), source potentielle de revenus stables et prévisibles. Les locataires professionnels ont tendance à maintenir leur présence dans ces locaux pour éviter les coûts de relocalisation, ce qui contribue à la pérennité des loyers.

Risques associés : risque de vacance locative, risque lié au marché immobilier

Demande croissante

Selon notre analyse, l'essor de secteurs comme l'e-commerce, la technologie ou les activités industrielles légères, entraîne une augmentation constante de la demande pour des locaux d'activités.

Risques associés : risque de vacance locative, risque lié au marché immobilier

*Cette communication présente des perspectives de rendement données à titre indicatif uniquement. Le capital investi n'est pas garanti et l'investisseur peut subir une perte partielle ou totale du capital. La durée de placement recommandée se situe entre 8 et 10 ans. Le rendement cible de l'ordre de 6 % dépend des conditions de marché et de la durée de détention. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les risques associés sont définis en pages 2 et 3.



Spirit REIM Services

Spirit REIM Services est une société agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis 2020, pour la gestion de fonds d'investissement immobiliers. Elle opère sa gestion en totale indépendance pour offrir aux investisseurs une performance optimale.

Structuration de fonds

Spirit REIM Services structure des fonds immobiliers en phase avec les besoins des clients et le contexte économique et social.

Fund Management

Nos gérants de fonds pilotent la stratégie d'investissement pour optimiser la performance des actifs immobiliers.

Asset Management

Spirit REIM Services assure la gestion de l'ensemble des actifs immobiliers de ses fonds (bureaux, parcs d'activités, logements).

Property Management

Nous assurons également la gestion locative des biens, permettant la fluidité des échanges et des actions.

Nos actifs immobiliers sous gestion (fonds régulés)

55
actifs sous gestion
dont 52 en locaux d'activités

308 M€
en immobilier sous gestion
(incluant près de 260 M€ dans les actifs de type parcs et locaux d'activités en France)

>150 000 m²
de surface tertiaire

>16 M€
de loyers annuels

132
locataires

- **Une expertise des parcs et locaux d'activités**
  Spirit REIM Services s'appuie sur une solide connaissance du marché des parcs d'activités et de l'immobilier d'entreprise pour sélectionner des actifs et des emplacements à fort potentiel.
- **Une gestion active au service de la performance**
  Nos équipes assurent un suivi rigoureux des actifs et des locataires tout au long du cycle de détention. Cette gestion de proximité favorise la pérennité des revenus, l'optimisation du taux d'occupation et l'amélioration continue de la qualité des actifs.
- **Un savoir-faire immobilier intégré**
  Grâce au groupe Spirit, Spirit REIM Services bénéficie d'une vision globale de la chaîne immobilière, de l'acquisition à la valorisation des actifs. Cette approche permet d'anticiper les besoins des utilisateurs et d'accompagner durablement les parcs d'activités.

> Chez Spirit REIM Services, nous mettons tout en œuvre pour constituer des portefeuilles immobiliers cohérents et créateurs de valeur. Les localisations sont sélectionnées en privilégiant des territoires dynamiques et parfaitement identifiés par les utilisateurs de locaux et parcs d'activités.

Benjamin STUTZMANN
Président de Spirit REIM Services



Scannez pour en savoir plus & suivez-nous sur LinkedIn

www.esprit-horizon.fr

www.spirit-reim-services.fr

Un acteur global de l'immobilier au service des territoires



Spirit Immobilier
Immobilier résidentiel



Spirit Entreprises
Immobilier tertiaire



Spirit REIM Services
Gestion d'actifs immobiliers



Spirit Grands Projets
Solutions urbaines



Spirit Réhab
Réhabilitation



Spirit Energies
Énergies renouvelables

Partenaire des territoires, Spirit est une référence nationale de l'immobilier, portée par un modèle indépendant et une solide assise financière.

Scannez pour en savoir plus !

www.spirit.net

200 M€
capitaux propres

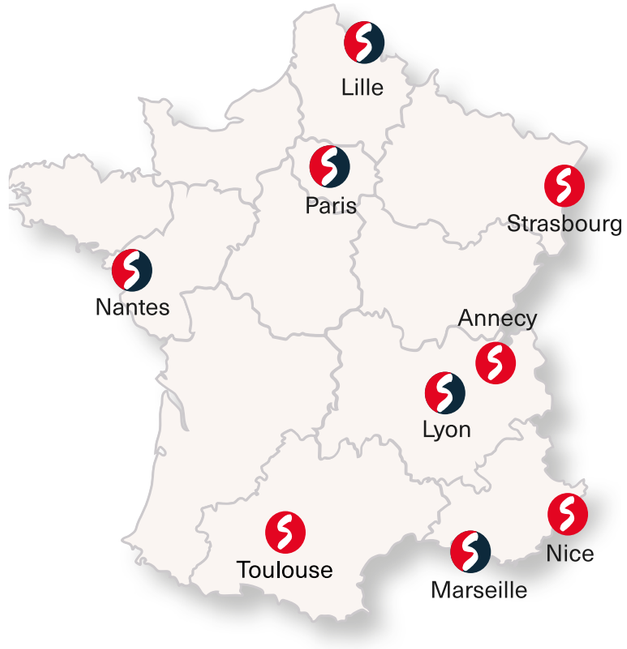
320 M€
chiffre d'affaires

465 M€
actifs sous gestion
(dont 294 M€ d'encours sur des fonds régulés)

38 ans
d'expertise

250
collaborateurs

Chiffres 2026



Implantations résidentielles

Implantations tertiaires

Spirit REIM Services
Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital de 6 260 000 €
RCS Nanterre n° 880 873 666 - TVA FR55880873666
Société de gestion agréée par l'AMF - n°GP-20000044 le 18/12/2020
12 avenue André Malraux – 92300 Levallois-Perret

Esprit Horizon
SCPI à capital variable, visa SCPI n°25-15 délivré par l'AMF en date du 05/09/2025
12 avenue André Malraux – 92300 Levallois-Perret

Votre contact
Luis HERAS PERERA
Directeur commercial
+33 6 89 24 98 81
lherasperera@spirit.net



© Esprit Horizon 2026 - © Spirit REIM Services 2026
Tous droits de reproduction interdits - Visuels non contractuels