ESPRIT HORIZON

Note d'information

ESPRIT HORIZON

Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers S.C.P.I . n° 25-15 du 5 septembre 2025 portant sur la présente note d'information.

Siège social : 12 avenue André Malraux, 92300 Levallois-Perret

RCS de Nanterre n° 991 442 377

(la « SCPI »)

AVERTISSEMENT

Lorsque vous investissez dans la SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

(i) le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de la prise en compte des risques spécifiques à un investissement immobilier ;

(ii) les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de huit (8) ans ;

(iii) la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti ;

(iv) le placement étant investi dans des actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société de Gestion ne garantissant ni la revente de vos parts ni le retrait. Les conditions de sortie (délais, prix) peuvent ainsi varier de manière importante en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché immobilier et du marché des parts de SCPI ;

(v) la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles. Le versement de dividendes est soumis à l'approbation préalable de l'assemblée générale des Associés ;

- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché immobilier pendant la durée du placement ou au moment de la revente des parts ou des actifs de la SCPI ;

- de la durée du placement.

(vi) en cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :

- le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;

- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;

- en cas de vente de parts de SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans la limite approuvée par l'Assemblée Générale. Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

Les souscriptions de Parts intervenues entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2025, la période d'application de ce prix de souscription pouvant être prorogée jusqu'au 31 mars 2026 par décision de la Société de Gestion, bénéficient d'un prix préférentiel de souscription qui se décompose comme suit :

- nominal de la Part : **200** € ; et
- prime d'émission : **43,75 €** (au lieu de 50 € pour les souscriptions postérieures), incluant une commission de souscription perçue par la Société de Gestion, de 2,5 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, TVA en sus au taux en vigueur.
- soit, un prix de souscription de 243,75 €.

Les Fondateurs ont bénéficié d'un prix préférentiel de souscription des parts de la SCPI qui se décompose comme suit :

- nominal de la Part : **200** € ; et
- prime d'émission : **37,5** € (aucune commission de souscription n'étant perçue par la Société de Gestion au titre de ces souscriptions).
- soit, un prix de souscription de deux cents euros (237,50 €).

Ce prix préférentiel de souscription vise à indemniser le risque pris par les premiers investisseurs quant à la réussite du projet.

Il est rappelé que la Société de Gestion a tous pouvoirs pour modifier le montant de la prime d'émission dans les conditions prévues par les Statuts, la présente Note d'Information et la réglementation applicable. Le montant de la prime d'émission applicable à chaque souscription est indiqué au verso du bulletin de souscription en cours de validité et du bulletin d'information.

TABLE DES MATIERES

AVERTISSEMENT 2
Table des matières 4
INTRODUCTION 7
1. CAPITAL SOCIAL 7
1.1. Nature du capital 7
1.2. Capital social effectif 7
1.3. Capital social minimum 7
1.4. Capital social maximum statutaire 7
2. VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL 7
2.1. Suspension de la variabilité du capital 8
2.2. Rétablissement des effets de la variabilité du capital 8
3. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 9
4. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI 12
4.1. Objectif de gestion 12
4.2. Stratégie d'investissement 12
4.3. Objectif de gestion extra financier 14
4.4. Politique de recours au financement 16
5. MODALITÉS DE MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 16
6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 17
7. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS 17
7.1. Risque lié au marché immobilier 17
7.2. Risque en capital 17
7.3. Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées 17
7.4. Risque lié à la gestion discrétionnaire 17
7.5. Risque de contrepartie 18
7.6. Risque de liquidité 18
7.7. Risque lié à l'endettement 18
7.8. Risque de change 18
7.9. Risque en matière de durabilité 18
8. ÉVALUATION DE LA SCPI 19
8.1. Actifs immobiliers 19
8.2. Parts de sociétés détenues par la SCPI 19
8.3. Actifs financiers 19
9. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT 20
CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 21
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 21
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 21
3. PARTS SOCIALES 22
3.1. Valeur nominale 22
3.2. Prime d'émission 22
3.3. Modalités de calcul du prix de souscription 22
3.4. Prix de souscription 23
3.5. Nombre minimum de parts à souscrire 24
3.6. Lieux de souscription et de versement 24
3.7. Forme des Parts 24
3.8. Libération des Parts 25
3.9. Jouissance des parts 25
4. AGRÉMENT 25
5. INFORMATIONS RELATIVES À LA GARANTIE BANCAIRE 25
6. DESCRIPTION DE LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ASSOCIÉS 26
7. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSONS » 26
8. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA 27

CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE 28
1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS 28
1.1. Registre des transferts 28
1.2. Pièces à envoyer à la SCPI 28
1.3. Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus 29
1.4. Droits d'enregistrement 29
1.5. Délai de versement des fonds 30
2. CESSION DE GRÉ À GRÉ 30
3. CESSION SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE 31
3.1. Périodicité des prix d'exécution 31
3.2. Mode de transmission des ordres 32
3.3. Couverture des ordres 33
3.4. Blocage du marché des Parts 33
4. RETRAIT DES ASSOCIÉS 33
4.1. Modalités de retrait 33
4.1.1. Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait 34
4.1.2. Délai de remboursement 34
4.1.3. Modalités de retrait sur le Fonds de Remboursement 34
4.2. Effet du retrait 35
4.3. Prix de retrait 35
4.3.1. Retrait compensé par des souscriptions 35
4.3.2. Retrait en cas de mise en place d'un Fonds de Remboursement 35
4.4. Publication des retraits 36
4.5. Blocage des retraits 36
CHAPITRE III – FRAIS 37
1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS 37
2. COMMISSION DE CESSION OU DE RETRAIT 37
2.1. Commission de retrait 37
2.2. Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire 37
2.3. Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit ou en cas de décès 37
2.4. Commission en cas de cession résultant d'une cession de gré à gré 37
3. COMMISSION DE GESTION 38
4. COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS 38
5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DES TRAVAUX 38
CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 39
1. DÉCISIONS DES ASSOCIÉS 39
1.1. Convocation 39
1.2. Ordre du jour 40
1.3. Bureau de l'assemblée 40
1.4. Quorum et majorité 41
1.5. Vote par correspondance 41
1.6. Consultation écrite 41
1.7. Communications 42
1.8. Information du (des) commissaire(s) aux comptes 42
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX 42
3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES 43
4. RÉGIME FISCAL 43
4.1. Revenus 44
4.1.1. Personnes physiques résidant en France 44
a) Revenus locatifs 44
b) Revenus financiers 44
4.1.2. Personnes morales françaises soumises à l'IS 45
4.2. Plus-values 45

4.2.1. Personnes physiques résidant en France 45
a) Plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI 45
b) Plus-values sur retrait et cession de Parts 45
4.2.2. Personnes morales françaises soumises à l'IS 46
4.3. Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 46
4.4. Cas particuliers des immeubles situés hors de France 46
5. MODALITÉS D'INFORMATION 46
5.1. Rapport annuel 46
5.2. Bulletins semestriels d'information 47
5.3. Les modalités et échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF 47
CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS 48
1. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI 48
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE 50
3. SOCIÉTÉ DE GESTION 51
4. DÉPOSITAIRE 54
5. COMMISSAIRE(s) AUX COMPTES 54
6. EXPERT IMMOBILIER 54
7. DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION COMPTABLE 55
8. INFORMATION 55
9. ANNEXE II 56

INTRODUCTION

La SCPI ESPRIT HORIZON (ci-après la « **SCPI** ») est une société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales, constituée le 24 septembre 2025, régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil relatives aux sociétés civiles, sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux sociétés à capital variable, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214- 86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier et les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l' «**AMF** ») fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, par tous les textes d'application et les textes subséquents ainsi que par ainsi que par la présente note d'information (la « **Note d'Information** ») ses statuts (les « **Statuts** »).

1. CAPITAL SOCIAL

1.1. Nature du capital

La SCPI est à capital variable, avec possibilité de cession des parts sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits dans les conditions précisées ci-après.

1.2. Capital social effectif

Le capital social effectif de la SCPI représente la fraction du capital social effectivement souscrit ou émis en rémunération des apports. Son montant est constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif de la SCPI au 24 septembre 2025 s'élève à sept cent soixante mille euros (760 000 €). Il est divisé en 3.800 (trois mille huit cents) parts de deux cents euros (200 €) de nominal chacune (les « **Parts** »).

1.3. Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 €.

1.4. Capital social maximum statutaire

La Société de Gestion est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles Parts dans les limites du capital maximum autorisé d'un montant de dix millions d'euros (10.000.000 €), lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

2. VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social effectif de la SCPI est variable. Il est susceptible d'augmentation par les versements successifs des associés de la SCPI (les « **Associés** ») ou ceux résultant de l'admission de nouveaux Associés. Sauf constitution d'un fonds de remboursement, le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription

correspondante.

Il ne peut être procédé à des émissions de Parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social de la SCPI tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des Associés. Le capital social effectif ne peut pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 euros.

Le capital social effectif peut également être augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes ou bénéfices conformément à une décision prise par la collectivité des Associés.

2.1. Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre la variabilité du capital en la notifiant aux Associés, et après avoir informé l'AMF, si les conditions du marché se modifient notablement ou dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de Parts demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins douze (12) mois représentent au moins 10 % des Parts.

La prise d'effet de cette décision entraîne :

(i) l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de Parts existantes inscrites sur le registre ;

(ii) l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ; et

(iii) la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des Parts.

2.2. Rétablissement des effets de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié, dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours de laquelle le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code

monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les Associés par tout moyen approprié.

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de Parts ;
- la fixation d'un prix de souscription conformément aux dispositions de l'article 8.6.3 des Statuts ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de Parts ; et
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des Parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

Tant que les Associés qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des Parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, et à la condition que ces Parts fassent l'objet d'une nouvelle demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées initialement, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion dispose de la faculté de suspendre la variabilité du capital dans les conditions précisées ci-dessous. Dans cette hypothèse, les Associés ont la possibilité de céder leurs Parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente de parts.

L'Associé qui souhaite se séparer de ses Parts dispose des possibilités indiquées au Chapitre II « *Modalités de sortie* ».

3. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

À la constitution, les Associés fondateurs ont versé à la SCPI la somme de neuf cent deux mille cinq cents euros (902 500 €) constituant leur apport en numéraire correspondant à sept cent soixante mille euros (760 000 €) de capital social et cent quarante-deux mille cinq cents euros (142 500 €) de prime d'émission, divisé en 3.800 (trois mille huit cents) parts sociales, de deux cents euros (200 €) de valeur nominale, auxquelles s'ajoute une prime d'émission de trente-sept euros et cinquante centimes (37,50 €) pour chaque part, entièrement souscrites, libérées, inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers et réparties comme suit :

1. **5H FINANCES** est détentrice de **85** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **20 187,50** euros ;
2. **BERTOJO Mathias** est détenteur de **100** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **23 750** euros ;
3. **CANOPEE CONSULTING** est détentrice de **127** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **30 162,50** euros ;
4. **COLY Jean-Marc** est détenteur de **85** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **20 187,50** euros ;

5. **DANIS Vincent** est détenteur de **10** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **2 375** euros ;

6. **DUDE INVEST** est détentrice de **211** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **50 112,50** euros ;

7. **ERMENEUX Fréderic** est détenteur de **40** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **9 500** euros ;

8. **HERAS PERERA Luis** est détenteur de **2** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **475** euros ;

9. **IREMCAP** est détentrice de **42** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **9 975** euros ;

10. **KANAKAYYA Anne** est détentrice de **10** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **2 375** euros ;

11. **KNISY Mikaël** est détenteur de **5** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **1 187,50** euros ;

12. **LE FUR Yannick** est détenteur de **10** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **2 375** euros ;

13. **MANE Alexandre** est détenteur de **5** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **1 187,50** euros ;

14. **MERABET Nadir** est détenteur de **25** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **5 937,50** euros ;

15. **REMOISSENET Philippe** est détenteur de **21** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **4 987,50** euros ;

16. **SAS SOPRANO** est détentrice de **100** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **23 750** euros ;

17. **MOATI MARCOZZI Denis** est détenteur de **10** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **2 375** euros ;

18. **TAILLEFER Linda** est détentrice de **20** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **4 750** euros ;

19. **TOSET Gaëtan** est détenteur de **40** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **9 500** euros ;

20. **VAN HOUTE Severine** est détentrice de **50** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **11 875** euros ;

21. **VETILLAR Guillaume** est détenteur de **42** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **9 975** euros ;

22. **ESPRIT MERCURE** est détentrice de **2 239** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **531 762,50** euros ;

23. **COLONNA D'ISTRIA Olivier** est détenteur de **2** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **475** euros ;

24. **KLITTING François** est détenteur de **20** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **4 750** euros ;

25. **DEROTE Laurent** est détenteur de **25** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **5 937,50** euros ;

26. **LENGEREAU Alexandre** est détenteur de **42** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **9 975** euros ;

27. **PAIN Maxime** est détenteur de **4** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **950** euros ;

28. **REMOISSENET Félix** est détenteur de **7** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **1 662,50** euros ;

29. **BUONANNO Laurent** est détenteur de **22** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **5 225** euros ;

30. **81R2** est détentrice de **84** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **19 950** euros ;

31. **MERCUREY CHATILLON** est détentrice de **84** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **19 950** euros ;

32. **FONCIERE L6** est détentrice de **210** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **49 875** euros ;

33. **JPH GARANTIE & ASSURANCE** est détentrice de **21** parts correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de **4 987,50** euros.

(Ci-après désignés ensemble les « **Fondateurs** »).

Les Fondateurs ont versé une prime d'émission plus faible compte tenu du fait qu'ils investissent lors de la phase de lancement de la SCPI, c'est-à-dire à une date à laquelle la SCPI ne détient pas encore d'actifs immobiliers, qu'ils prennent un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs et qu'ils ont l'obligation de conserver leurs parts pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Les Parts correspondant au capital initial de la SCPI ont été souscrites par les Fondateurs le 10 septembre 2025.

4. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

4.1. Objectif de gestion

L'objectif de gestion de la SCPI est de générer des revenus stables et réguliers tout en maximisant le potentiel de valorisation à long terme à travers une stratégie d'investissement opportuniste et diversifiée dans toute l'Europe. Cet objectif n'est pas garanti.

La SCPI a pour objectif de limiter les investissements dans les pays de l'Europe hors zone Euro à maximum 30 % des actifs détenus. La SCPI ciblera principalement des parcs et locaux d'activité, tout en étant prête à saisir des opportunités attractives dans d'autres classes d'actifs.

4.2. Stratégie d'investissement

La SCPI adoptera une stratégie d'investissement visant principalement les parcs et locaux d'activités (« **Investissement Principal** »), tout en se réservant la possibilité d'investir dans d'autres classes d'actifs en cas de tensions sur le marché de parcs et locaux d'activités (« **Saisie d'Opportunités** »). En fonction de l'ampleur des éventuelles tensions sur le marché de parcs et locaux d'activités, les deux stratégies peuvent être déroulées en parallèle et sans répartition précise entre les deux.

Investissement Principal

Parcs d'activité et locaux d'activité : 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.

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.

Saisie d'Opportunités

En cas de tensions sur le marché de parcs et locaux d'activité, la SCPI pourra adopter une stratégie opportuniste sur autres classes d'actifs : la société de gestion surveille constamment le marché pour, en cas de manque d'opportunités d'investissement sur le marché parcs et locaux d'activités, identifier et saisir des opportunités d'investissement dans toute autre classe d'actifs immobiliers tels que les bureaux, les commerces, les résidences gérées (étudiantes, séniors), et les hôtels, etc. Les décisions d'investissement seront prises en fonction de l'analyse de marché et de la capacité de ces actifs à offrir des rendements supérieurs à la moyenne.

En effet, en cas de manque d'opportunités d'investissement sur le marché parcs et locaux d'activités permettant de générer des revenus stables et réguliers tout en maximisant le potentiel de valorisation à long terme, la SCPI adoptera une approche opportuniste, flexible et réactive afin de tirer parti des conditions du marché et des opportunités émergentes. Dans cette hypothèse, la SCPI n'hésitera pas à ajuster ses allocations en fonction des dynamiques du marché immobilier et économique avec une diversification sectorielle afin d'équilibrer le portefeuille en investissant dans différentes classes d'actifs pour minimiser les risques et maximiser les rendements.

Les investissements seront sélectionnés au regard notamment des critères suivants :

- une attention particulière sera portée à la qualité des locataires et à la durée des baux ;

- la diversification géographique : investir dans diverses régions en France, pour réduire le risque de concentration géographique. Par ailleurs et exceptionnellement, en fonctions des opportunités d'investissement, nous pourrions investir dans certains pays européens la priorité étant donnée aux pays offrant des conditions économiques stables, une législation favorable aux investissements immobiliers, et des opportunités très attractives.

Le patrimoine de la SCPI sera composé :

(i) d'immeubles construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, et des droits réels portant sur de tels biens ;

(ii) de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), et qui satisfont aux conditions mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier. Conformément à la réglementation applicable à la SCPI, les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier et répondant aux conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;

(iii) de parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier, et qui satisfont aux conditions mentionnées au 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier. Conformément à la réglementation applicable à la SCPI, les parts de sociétés mentionnées au 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier et répondant aux conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;

(iv) dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;

- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et d'organismes professionnels de

placement collectif immobilier (OPPCI) et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent ;

- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut également, conformément à la réglementation qui lui est applicable :

(i) procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;

(ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;

(iii) céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, dans les conditions de l'article R.214-157, 3°, d), du Code monétaire et financier ; et

(iv) détenir des dépôts et des liquidités.

L'objectif de taux de rentabilité interne annuel de la SCPI est de 5,5 %. Le taux de rentabilité interne (TRI) est un indicateur de performance qui mesure la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, en prenant en compte l'appréciation ou la dépréciation de la valeur des Parts ainsi que les revenus distribués par la SCPI durant la période de référence. Le TRI affiché correspond à un objectif de rentabilité nette de frais sur une période de 8 ans. Toutefois, cet objectif ne constitue pas une garantie de performance future. Les rendements réels peuvent varier et dépendent de nombreux facteurs, y compris les conditions du marché, la gestion des actifs et d'autres éléments imprévisibles.

L'objectif de taux de distribution cible annuel de la SCPI de 6 %. Le taux de distribution correspond à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autres impôts ou taxes payés par la SCPI pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N, par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. L'objectif de distribution indiqué ci-dessus ne prend pas en compte les distributions non récurrentes qui pourraient résulter de la cession d'immeubles ou d'autres événements exceptionnels. En outre, les distributions futures peuvent fluctuer en fonction des performances réelles de la SCPI, des conditions économiques et de la gestion des actifs. Aucune garantie de distribution future n'est donnée.

Les objectifs de TRI et de taux de distribution de la SCPI doivent être appréciés de manière distincte, compte tenu de leurs modalités de calcul respectives. Ces deux indicateurs étant susceptibles d'être décorrélés, dans certaines conditions, la SCPI peut distribuer un montant supérieur à sa performance réelle.
Ces objectifs de TRI et de taux de distribution annuels sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la SCPI. Il n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.

4.3. Objectif de gestion extra financier

Pour l'intégralité des actifs immobiliers, la SCPI prend en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (« ESG ») dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement et de gestion des actifs.

À ce titre, la stratégie d'investissement de la SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « SFDR »). Cette stratégie extra-financière s'ancre également dans la démarche de labélisation ISR Immobilier du fonds. La SCPI a en effet obtenu le label ISR en juillet 2026.

Ainsi, dès lors que les actifs entrent dans la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements sont systématiquement sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard de l'objectif de gestion extra-financier de la SCPI.

Par ailleurs, la Société de Gestion prend en compte les incidences négatives des investissements de la SCPI sur les facteurs de durabilité et les communique dans le rapport annuel de la SCPI. Des informations complémentaires sur la démarche extra-financière de ce produit sont disponibles dans l'annexe intitulée « Caractéristiques environnementales et/ou sociales ».

Label Investissement Socialement Responsable (ISR)

Les objectifs ESG recherchés par la labélisation ISR du fonds Esprit Horizon sont d'améliorer la performance environnementale des actifs, de contribuer au bien-être des occupants et au développement du tissu économique du territoire, et d'engager l'ensemble des parties prenantes dans une démarche responsable.

La SCPI Esprit Horizon utilise l'approche ISR relative appelée « best-in-progress », qui encourage la progression continue de la performance ESG des actifs sur le cycle de labélisation de trois ans. La mise en œuvre de cette démarche repose notamment sur la comparaison entre une évaluation ESG initiale – une note ESG sur 100 est affectée à chaque actif – et la note ESG minimale établie pour la SCPI. Ainsi,

- Si l'actif dispose d'une note ESG initiale inférieure à la note ESG minimale définie (< 69), alors celui-ci appartient à la poche « best-in-progress » ;
- Si l'actif dispose d'une note ESG initiale supérieure à la note ESG minimale définie (>= 69), alors il appartient à la poche « best-in-class ».

La SCPI Esprit Horizon s'engage à :

- Faire progresser la poche « best-in-progress » sur le cycle de 3 ans, via une amélioration de la note ESG moyenne de cette poche d'au moins 20 points ou l'atteinte de la note minimale, comme requis par le référentiel ISR immobilier ;
- Maintenir la note ESG moyenne de la poche « Best-in-class » sur la durée du cycle.

La grille d'évaluation, qui permet d'évaluer la performance ESG des actifs à chaque étape clé du processus d'investissement et de gestion, couvre les thèmes suivants :

- Energie, carbone et GES
- Eau
- Biodiversité
- Adaptation au changement climatique
- Mobilité décarbonée
- Accessibilité
- Impact sociétal
- Confort, bien-être & sécurité
- Intégration des parties prenantes
- Démarche volontaire auprès des locataires

- Certifications

Cette stratégie est mise en œuvre par les équipes d'acquisition et de gestion de Spirit REIM Services.

Annuellement, un état des lieux de la performance extra-financière du portefeuille est dressé et la notation des actifs actualisée.

Des informations complémentaires sur la stratégie ISR de ce produit sont disponibles sur son site internet au travers du Code de transparence et de la Politique ISR.

Conformément au référentiel du label ISR, Spirit REIM Services s'engage à couvrir l'intégralité de son portefeuille dans le cadre de l'analyse ESG, tout en se réservant la possibilité de limiter cette couverture à 90% afin de tenir compte des actifs récemment acquis n'ayant pas encore fait l'objet d'une évaluation, ainsi que des actifs en cours de cession.

4.4. Politique de recours au financement

La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 40 % de la valeur vénale des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et peut être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La SCPI peut également, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables, (i) assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, (ii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article ; accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés) et (iii) consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient des participations.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type *swaps*, *caps*, *floors*, tunnels de taux ou options d'achat ou de vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêt liés à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change).

5. MODALITÉS DE MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à la réglementation applicable à la SCPI, la politique d'investissement de cette dernière peut être modifiée sur décision de l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI et, en cas

de modification substantielle, après visa de l'AMF sur la modification envisagée.

6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, dérogeant aux dispositions de l'article 1857 du Code civil et à l'article 10.2 des Statuts, la responsabilité des Associés est limitée à leur part dans le capital social.

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de Parts leur appartenant.

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

La SCPI doit souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des actifs immobiliers dont elle est propriétaire.

L'Associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les autres Associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

7. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de la SCPI sont les suivants :

7.1. Risque lié au marché immobilier

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et peut connaître des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

7.2. Risque en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et, à ce titre, engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.

7.3. Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

7.4. Risque lié à la gestion discrétionnaire

La gestion discrétionnaire mise en place pour la SCPI repose sur la sélection d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.

7.5. Risque de contrepartie

La défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens ou de leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

7.6. Risque de liquidité

Les conditions de cession de Parts sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la Société de Gestion ne peut garantir ni le retrait ni la revente des Parts. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins huit (8) ans.

7.7. Risque lié à l'endettement

La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées dans la présente Note d'Information. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI. En outre, le recours au financement bancaire peut avoir un impact défavorable sur la distribution des revenus par la SCPI.

Les restrictions à l'utilisation du crédit pour la SCPI sont soumises à l'approbation des associés lors de l'Assemblée Générale ordinaire et sont actuellement fixées à 40 % maximum de la valeur du patrimoine immobilier au 31 décembre de l'année écoulée (effet de levier maximum de la SCPI).

7.8. Risque de change

Lorsque la SCPI investit dans des actifs situés hors de la zone euro, la baisse des devises d'investissement par rapport à l'Euro, devise de référence de la SCPI peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. 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.

7.9. Risque en matière de durabilité

La réalisation de certains événements dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance pourrait avoir un impact négatif entraînant une baisse des revenus, des coûts plus élevés ou des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs pouvant entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur des Parts.

La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

8. ÉVALUATION DE LA SCPI

La valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier dans le cadre d'un dispositif permettant de préserver l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI.

8.1. Actifs immobiliers

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base d'une évaluation des actifs immobiliers réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, ou par plusieurs experts agissant solidairement. Ces valeurs sont publiées par la Société de Gestion dans le bulletin d'information périodique de la SCPI.

Chaque actif immobilier fait l'objet d'au moins :

- une expertise complète avec visite tous les trois ans ;

- des actualisations semestrielles entre chaque évaluation complète.

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Ces évaluations sont comparées à celles arrêtées par l'expert externe en évaluation de la SCPI. L'expert interne de la Société de Gestion réalise une revue critique de la valeur des actifs immobiliers détenus sur la base du rapport établi par l'expert externe en évaluation.

La Société de Gestion fixe la valeur de chacun des actifs détenus, conformément aux standards professionnels applicables à ce type d'actifs et de sociétés.

Par ailleurs, la valorisation des actifs immobiliers peut faire l'objet d'une mise à jour ponctuelle par la Société de Gestion en cas de survenance d'un événement majeur sur la période (incendie, dégradations, etc.). Cette valorisation est alors retenue pour la valorisation de la SCPI.

8.2. Parts de sociétés détenues par la SCPI

Les parts et actions de sociétés non cotées sur un marché réglementé sont évaluées de la façon suivante :

- évaluation des actifs et droits réels à la valeur de marché ;

- évaluation des autres actifs et passifs à la valeur comptable.

Les sociétés détenues enregistrent leurs opérations selon les dispositions réglementaires et comptables qui leur sont applicables. Par conséquent les comptes sociaux audités de ces sociétés ne reflètent pas systématiquement l'évaluation à la valeur de marché des actifs immobiliers. Dans ce cas, la Société de Gestion retraite les comptes pour substituer la valeur de marché des actifs immobiliers à leur valeur comptable.

8.3. Actifs financiers

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes tient compte

des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

9. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT

Les Associés ayant souscrit des Parts sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital.

Les souscriptions de Parts réalisées par les Associés sont soumises au droit français.

Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends relatifs à la souscription de Parts.

CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article 422-226 du RGAMF, chaque souscripteur reçoit préalablement à la souscription sur support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF, un dossier comprenant :

- les Statuts de la SCPI ;
- la Note d'Information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée le cas échéant ; et
- le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du Règlement général de l'AMF, établi en plusieurs exemplaires dont un demeure entre les mains du souscripteur.

Avant qu'ils ne souscrivent des parts de la SCPI, les informations suivantes sont également transmises à chaque souscripteur ou mises à la disposition des investisseurs sur le site internet de la Société de Gestion :

- le dernier rapport annuel ; et
- le dernier bulletin semestriel d'information en vigueur à la date de la souscription.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de Gestion et indiquées sur le bulletin de souscription.

Le prix de souscription des Parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription.

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé, accompagné du versement, par virement ou par chèque libellé à l'ordre de la SCPI ESPRIT HORIZON, et des pièces obligatoires demandées.

La souscription de Parts peut être financée à l'aide d'un crédit. La souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque, par prélèvement ou par virement bancaire sur le compte de la SCPI.

Toute opération de financement à crédit présente notamment les risques suivants pour le souscripteur (cf. supra section « *Principaux facteurs de risque pour les investisseurs* ») :

- l'impossibilité de rembourser l'emprunt dans un contexte de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des Parts ;
- une obligation du souscripteur à payer la différence en cas de baisse du prix lors de la vente de Parts au profit de l'organisme prêteur ou lorsque le rendement des Parts achetées à crédit est insuffisant pour rembourser le crédit.

3. PARTS SOCIALES

3.1. Valeur nominale

La valeur nominale de la Part est de deux cents euros (200 €).

3.2. Prime d'émission

L'émission de Parts nouvelles se fait à la valeur nominale, qui est augmentée d'une prime d'émission fixée par la Société de Gestion et destinée notamment à :

(i) amortir totalement ou partiellement :

- les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des actifs, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, etc. y afférents ;

- les frais engagés par la SCPI pour sa constitution et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;

- les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ; et

(ii) préserver l'égalité entre nouveaux et anciens Associés notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des Associés.

Le montant de la prime d'émission est indiqué au verso du bulletin de souscription en cours de validité et le bulletin semestriel d'information.

3.3. Modalités de calcul du prix de souscription

En application de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

(i) la valeur comptable ;

(ii) la valeur de réalisation, égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI. La valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier et par les sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de l'article L. 214-115 résulte d'une expertise triennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui semestriellement. La valeur nette des autres actifs tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers ;

(iii) la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi

que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des Parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des Parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

3.4. Prix de souscription

Le prix de souscription des Parts est constitué de la valeur nominale d'une Part majorée de la prime d'émission.

Les souscriptions de Parts intervenues entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2025, la période d'application de ce prix de souscription pouvant être prorogée jusqu'au 31 mars 2026 par décision de la Société de Gestion, bénéficient d'un prix préférentiel de souscription qui se décompose comme suit :

- nominal de la Part : deux cents euros (**200 €**) ;
- prime d'émission : **43,75** € (incluant une commission de souscription perçue par la Société de Gestion, de 2,5 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, TVA en sus au taux en vigueur) ;
- soit, un prix de souscription de **243,75** €.

Le prix de souscription des Parts applicable aux souscriptions intervenues à compter de la date de fin de la période d'application du prix préférentiel de souscription indiquée ci-dessus se décompose comme suit :

- nominal de la Part : deux cents euros (**200 €**) ;
- prime d'émission : **50 €** (incluant une commission de souscription perçue par la Société de Gestion, qui ne pourra excéder 5 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, TVA en sus au taux en vigueur) ;
- soit, un prix de souscription de **250 €**.

Les Fondateurs ont bénéficié d'un prix préférentiel de souscription qui se décompose comme suit :

- nominal de la Part : deux cents euros (**200 €**) ;
- prime d'émission : **37,50 €** (aucune commission de souscription n'étant perçue par la Société de Gestion au titre de ces souscriptions) ;
- soit, un prix de souscription de deux cents euros (**237,50** €).

Il est rappelé que la Société de Gestion a tous pouvoirs pour modifier le montant de la Prime d'émission dans les conditions prévues par les Statuts, la présente Note d'Information et la

réglementation applicable. Le montant de la prime d'émission applicable à chaque souscription est indiqué au verso du bulletin de souscription en cours de validité et du bulletin d'information.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Le bulletin de souscription est accompagné du versement, par chèque, prélèvement ou virement, du montant de la souscription.

3.5. Nombre minimum de parts à souscrire

Le nombre minimum de Parts à souscrire par tout nouvel Associé de la SCPI est fixé à deux (2) Parts.

Aucun montant minimum de souscription de Parts n'est requis pour les souscriptions réalisées pas les Associés existants.

La souscription est ouverte à tous les investisseurs, non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles, hors *US Persons*, souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne, etc.) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme.

Toute demande de souscription de Parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions prévues à l'article 8 des Statuts et rappelées à la section 4 « *Agrément* » ci-dessous. La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

3.6. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions de Parts et les versements du prix de souscription correspondant seront reçus par l'intermédiaire des distributeurs autorisés et mandatés par la Société de Gestion et auprès de la Société de Gestion elle-même :

Spirit REIM Services
12 avenue André Malraux, 92300 LEVALLOIS-PERRET
Email : **contact.esprit-horizon@spirit.net**
Tél. : **01.41.40.84.90**

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé par un souscripteur, et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté.

La Société de Gestion ne pourra être tenue pour responsable de la mauvaise ou la non-transmission ou réception des bulletins de souscription. En conséquence, la Société de Gestion ne saurait prendre à sa charge les conséquences financières ou dommageables résultant de tels événements.

Les Associés ne disposent pas du droit préférentiel de souscription de Parts.

3.7. Forme des Parts

Les Parts sont nominatives.

Les droits de chaque Associé résultent des Statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions ou

transferts de Parts régulièrement consentis et exclusivement inscrits sur le registre des transferts de la SCPI.

Les Parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Il est délivré à chaque Associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la SCPI.

À la date de sa constitution, la SCPI a émis une catégorie de Parts unique.

3.8. Libération des Parts

Les Parts sont libérées intégralement lors de la souscription de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

3.9. Jouissance des parts

Les Parts nouvelles entrent en jouissance le premier jour du sixième (6e) mois suivant celui de la souscription et du règlement du prix de souscription.

Les Parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires de la SCPI. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux Parts antérieurement créées.

4. AGRÉMENT

Toute première souscription effectuée par un tiers étranger à la SCPI doit être soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion. Le bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut demande d'agrément.

La Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par écrit dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande de souscription. Le défaut de réponse de la Société de Gestion dans les trente (30) jours suivant la réception du dossier complet de souscription accompagné du versement des fonds vaut agrément tacite du souscripteur.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra pas donner lieu à une réclamation quelconque.

5. INFORMATIONS RELATIVES À LA GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximum initial, soit dix millions d'euros (10.000.000 €), doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit un million cinq cent mille euros (1.500.000 €), dans un délai d'un (1) an après la date d'ouverture à la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la SCPI sera dissoute et tous les Associés seront remboursés du montant de leur souscription, à l'exception des Fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie.

Pour faire face à ce possible remboursement des Associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et approuvée

par l'AMF, couvrant un montant représentant 15 % du capital statutaire maximal, prime d'émission incluse, soit un million huit cent soixante-quinze mille (1.875.000) euros, a été délivrée le 17 juillet 2025 par la B**anque Palatine** (la « **Banque** »).

La garantie pourra être mise en jeu sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

(i) si les souscriptions recueillies auprès du public entre la date d'ouverture des souscriptions au public et l'expiration du délai d'un (1) an à compter de cette date n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par les Statuts ;

(ii) après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'un (1) an susmentionné, par la Société de Gestion à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;

(iii) après la remise par la SCPI à la Banque :

- du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ; et

- de la liste complète des Associés avec leur nom et adresse et le nombre de Parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie devient caduque après souscription par le public de Parts représentant quinze pour cent (15 %) du capital social maximum de la SCPI avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le Commissaire aux comptes et la Banque auprès de l'AMF d'une attestation justifiant de ladite souscription.

6. DESCRIPTION DE LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ASSOCIÉS

La Société de Gestion s'assurera que chaque Associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de Parts qu'il possède. Aucun Associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel susceptible d'entraîner un préjudice pour les autres Associés.

7. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSONS »

Les Parts ne peuvent pas être, directement ni indirectement, souscrites par ou transmises au bénéfice des ressortissants des États-Unis d'Amérique (« ***U.S. Person*** » tel que ce terme est défini par la réglementation des États-Unis d'Amérique « *Regulation S* » dans le cadre de l'U.S. Securities Acte de 1933.).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des Parts doivent (i) certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de Parts, qu'elles ne sont pas des « *U.S. Persons* », (ii) garantir à la Société de Gestion, lors de toute acquisition ou souscription de Parts, qu'elles ne sont pas des « *U.S. Persons* » et (iii) s'engager à fournir à la Société de Gestion toutes informations et/ou attestations qui lui seraient nécessaires, notamment pour respecter toute réglementation applicable.

Si un Associé devient « *U.S. Person* », il doit informer immédiatement par écrit la Société de Gestion et

lui communiquer les informations ou attestations qui lui seraient nécessaires dans le cadre de ce changement de résidence.

La Société de Gestion peut notamment opérer le rachat forcé de Parts qui seraient détenues par une « *U.S. Person* », ou s'opposer au transfert des parts à une « *U.S. Person* ».

8. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La Société de Gestion pourra demander aux souscripteurs toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « **Loi FATCA** ») en date du 14 novembre 2013 (l' « **Accord** ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

L'Associé qui souhaite se séparer de ses Parts dispose des possibilités suivantes :

(i) le remboursement de ses Parts suite au retrait demandé à la Société de Gestion, retrait qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un Fonds de Remboursement, par prélèvement sur ce fonds ;

(ii) la demande de cession de ses Parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente de Parts, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :

- la Société de gestion, ainsi que les Statuts lui en confère la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins douze (12) mois, et ce, quel que soit le nombre de Parts qu'elles représentent ;

- l'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93, II du Code monétaire et financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des Parts de la SCPI ;

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. Les mêmes Parts d'un Associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

(iii) la cession directe de ses Parts sans intervention de la Société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La Société de Gestion et la SCPI ne garantissent ni le remboursement ni la revente des Parts.

1.1. Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré et tout transfert ou mutation donne lieu à une inscription sur le registre des Associés, qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers.

Cette inscription est effectuée sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de Parts objet de la cession et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les Parts transférées.

Les cessions, transferts et mutations de Parts sont considérés comme réalisés à la date de leur inscription sur le registre des Associés. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.

1.2. Pièces à envoyer à la SCPI

Les Associés désirant céder leurs Parts par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L 214-93 du

Code monétaire et financier doivent adresser à la Société de Gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de Parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Dans le cadre d'une cession de gré à gré, le cédant doit signifier le projet de cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

(i) le bordereau de transfert signé par le titulaire des Parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;

(ii) une pièce d'identité du cessionnaire ;

(iii) un justificatif de domicile du cessionnaire ;

(iv) l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;

(v) la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

En cas de donation de Parts, une copie de l'acte établi devant notaire doit être transmise à la Société de Gestion, étant précisé que conformément à l'article 931 du Code Civil, la donation de Parts devra être actée devant notaire pour être enregistrée par la Société de Gestion.

Pour que les mutations, autres que les cessions et les donations, puissent être effectuées, les bénéficiaires de la mutation doivent transmettre à la Société de Gestion l'acte authentique ou le jugement permettant de justifier de leurs droits sur les Parts.

1.3. Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus

En cas de transfert de Parts (cession ou mutation), les Associés qui transfèrent leurs Parts cessent de participer aux distributions correspondant aux Parts transférées à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert est enregistré sur le registre des Associés. Le bénéficiaire du transfert a droit aux résultats attachés aux Parts transférées à compter du premier jour du mois au cours duquel le transfert est enregistré sur le registre des Associés.

En cas de versement d'acompte sur dividendes ou de distributions exceptionnelles de plus-values postérieurement à la date d'inscription du transfert sur le registre des Associés, mais afférent à une période antérieure à la date d'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, lesdits acomptes et distributions resteront acquis au cédant.

Les Parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois du retrait sur le registre des Associés.

1.4. Droits d'enregistrement

Les parties concernées par les cessions, transferts et mutations de Parts font leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus, et en particulier du droit d'enregistrement, actuellement de cinq pour cent (5 %), applicable sur le prix de cession. La justification de paiement de cette taxe au Trésor Public devra être transmise à la Société de Gestion.

En cas de cession sur le marché secondaire, les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement versés au Trésor Public.

1.5. Délai de versement des fonds

Le versement des fonds suite au transfert de Parts ou au retrait intervient :

(i) pour les cessions de gré à gré : selon les modalités déterminées entre le cédant et le cessionnaire ;

(ii) pour les cessions réalisées à partir du registre des ordres d'achat et de vente : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre ;

(iii) pour les retraits : dans un délai maximum de 1 mois à compter de la réalisation de la demande de retrait.

2. CESSION DE GRÉ À GRÉ

Sous réserve de l'agrément de la Société de Gestion requis lorsque le cessionnaire n'a pas la qualité d'Associé, les Associés ont la possibilité de céder leurs Parts directement à un autre Associé ou à un tiers aux conditions qu'ils déterminent. Il appartient dans cette hypothèse à l'Associé de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous sa responsabilité, de toutes les formalités de cession.

La cession des Parts effectuée par les Associés de gré à gré s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la SCPI, sous réserve de l'agrément donné par la Société de Gestion, qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique, ou, par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des Associés. Cette dernière inscription rend le transfert immédiatement opposable à la SCPI et aux tiers.

Les Parts sont librement cessibles entre Associés ainsi qu'au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant.

Les Parts ne peuvent être cédées à d'autres personnes étrangères à la SCPI qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'Associé cédant en informe la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre décharge en indiquant les prénom(s), nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, le nombre des Parts dont la cession est envisagée et le prix de cession.

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant cette notification, la Société de Gestion doit notifier à l'Associé cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision d'acceptation ou de refus de la cession proposée. La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée et, en cas de refus, ne pourra pas donner lieu à une réclamation quelconque contre les Associés, la SCPI ou la Société de Gestion. À défaut de notification par la Société de Gestion de sa décision dans le délai susvisé, le cessionnaire proposé est censé avoir été agréé, le défaut de réponse de la Société de Gestion valant agrément tacite de la cession projetée.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément. À défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à un agrément dans les conditions indiquées ci-dessus.

Si l'agrément est refusé, les Associés disposent alors d'un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus pour se porter acquéreurs des Parts objet du projet de cession. En cas de demandes d'acquisition excédant le nombre de Parts offertes, la Société de Gestion procède à une répartition des Parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de Parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun Associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société de Gestion peut faire acquérir les Parts par un tiers ou, avec le consentement du cédant, faire procéder au retrait desdites Parts par la SCPI en vue de leur annulation. Le nom du ou des acquéreurs proposés, Associés ou tiers, ou l'offre de retrait par la SCPI, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'offre de retrait de Parts par la SCPI en vue de leur annulation se fera au maximum au prix de retrait.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses Parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus d'agrément, l'agrément est réputé acquis à moins que les Associés, autres que le cédant, ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la SCPI en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un (1) mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Toute cession de Parts effectuée en violation des dispositions qui précèdent est nulle, de plein droit. Au surplus, une telle cession constitue un juste motif d'exclusion.

3. CESSION SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire des Associés décide de faire application de l'article L. 214-93, I du Code monétaire et financier et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, les ordres d'achat et de vente de Parts sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI et emportent suspension des demandes de retrait dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le délai de validité d'un ordre de vente de Parts est de douze (12) mois. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par la réglementation applicable à la demande expresse de l'Associé.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés, qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

3.1. Périodicité des prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de Parts.

La périodicité de confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre est fixée à un (1)

mois. Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 09 heures 00 (la « **Date de Confrontation** »). Le calendrier des Dates de Confrontation sera publié dans le bulletin semestriel d'information.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public aux moins six (6) jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin semestriel d'information et du site internet de la Société de Gestion https://www.spirit-reim-services.fr.

Sur décision motivée, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des cessions de Parts ou sur la situation et les droits des Associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

3.2. Mode de transmission des ordres

Les personnes désirant acheter des Parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de Parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les Associés qui souhaitent vendre des Parts, doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre de vente, dûment complémenté et signé, contenant notamment le nombre de Parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois, prorogeable de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'Associé donneur d'ordre.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- s'il s'agit d'un ordre de vente : augmente la limite de prix ;
- s'il s'agit d'un ordre d'achat : diminue la limite de prix ;
- augmente la quantité de Parts ;
- modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation des ordres sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou sur le site internet de la Société de Gestion https://www.spirit-reim-services.fr.

Les ordres peuvent être transmis par lettre recommandée avec avis de réception ou par courriel avec accusé de réception à la Société de Gestion :

Spirit REIM Services
12 avenue André Malraux, 92300 LEVALLOIS-PERRET
Email : **contact.esprit-horizon@spirit.net**
Tél. : **01.41.40.84.90**

3.3. Couverture des ordres

La date limite de réception des ordres (achat ou vente) et, pour les ordres d'achat, des fonds correspondants est fixée à deux jours ouvrés avant la Date de Confrontation à 16 heures. Les ordres, accompagnés des fonds correspondants pour les ordres d'achat, reçus après cette limite seront enregistrés sur le registre en vue de confrontation à la Date de Confrontation suivante.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI et la couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des Parts, frais de transaction inclus.

3.4. Blocage du marché des Parts

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des Parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une assemblée générale extraordinaire des Associés pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

4. RETRAIT DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, les Associés ont le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui, sauf constitution et dotation du Fonds de Remboursement, ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Sauf constitution et dotation du Fonds de Remboursement dans les conditions rappelées ci-dessous, un Associé ne peut obtenir le remboursement de ses Parts qu'à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant ou des fonds non encore affectés à un investissement, d'un montant suffisant, provenant des demandes de souscription effectuées dans les 3 mois précédant la demande de retrait.

Afin de faire face aux demandes de retrait de Parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un fonds de remboursement. Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

4.1. Modalités de retrait

Un même Associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un Associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire de l'Associé, la règle du retrait par ordre chronologique d'acquisition des Parts.

La période de validité des ordres de retrait est de douze (12) mois à compter de leur inscription au registre. La Société de Gestion informe, au moins quinze (15) jours avant la date d'expiration de l'ordre l'Associé dont l'ordre vient à échéance par courrier recommandé avec avis de réception :

- de l'expiration prochaine de la validité de l'ordre de retrait ; ou
- le cas échéant, que le délai de validité de l'ordre de retrait peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé reçue par la Société de Gestion au plus tard trois (3) jours ouvrés avant la date d'échéance de l'ordre.

4.1.1. Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par email. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription sous réserve de l'existence de souscriptions correspondante ou de fonds suffisants sur le Fonds de Remboursement.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter l'identité et la signature du donneur d'ordre et le nombre de Parts concernées.

Si l'Associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter son ordre partiellement.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait visant l'augmentation du nombre de Parts objet de la demande a pour effet la perte du rang d'inscription. Le rang d'inscription est conservé en cas de diminution du nombre de Parts objet de la demande.

4.1.2. Délai de remboursement

Sous réserve de l'existence de souscriptions correspondantes, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet.

En l'absence de souscriptions correspondantes et dans les conditions indiquées au 1.3.2. ci-dessous, le règlement du retrait réalisé par prélèvement sur le Fonds de Remboursement intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter la réception de la demande expresse de l'Associé de recevoir le remboursement de ses Parts par prélèvement sur le Fonds de Remboursement.

4.1.3. Modalités de retrait sur le Fonds de Remboursement

Dans l'objectif de la mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être doté suite aux délibérations de l'assemblée générale ordinaire des Associés, qui fixera son montant

maximum (le « **Fonds de Remboursement** »).

Dans l'hypothèse de la dotation effective du Fonds de Remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux Associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois (3) mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- rappelant à l'Associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses Parts par prélèvement sur le Fonds de Remboursement ;

- l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « *prix de retrait* », auquel s'effectuerait le remboursement de ses Parts dans un tel cas.

L'Associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses Parts par prélèvement sur le Fonds de Remboursement et au prix de retrait indiqué. À cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin-réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours jours, l'Associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'AMF en attente de souscriptions correspondantes.

Les liquidités affectées au Fonds de Remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des Associés ayant demandé le retrait.

La reprise des sommes disponibles sur le Fonds de Remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une assemblée générale ordinaire des Associés sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

4.2. Effet du retrait

Le remboursement des Parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des Associés. Les Parts remboursées sont annulées.

4.3. Prix de retrait

4.3.1. Retrait compensé par des souscriptions

Lorsque les demandes de retrait de Parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

4.3.2. Retrait en cas de mise en place d'un Fonds de Remboursement

Dans l'hypothèse de la mise en place et de la dotation effective du Fonds de Remboursement et lorsque les demandes de retrait de Parts ne sont pas compensées par des souscriptions, le prix de retrait est déterminé selon les modalités ci-dessous.

Le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

La Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux Associés dont les demandes de retrait ne sont pas compensées par des souscriptions, un courrier recommandé avec avis de réception :

- rappelant à l'Associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses Parts par prélèvement sur le Fonds de Remboursement existant ; et

- informant l'Associé du prix de retrait auquel s'effectuerait le remboursement de ses Parts dans un tel cas.

L'Associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses Parts par prélèvement sur le Fonds de Remboursement et au prix de retrait indiqué.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'Associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF en attente de souscriptions correspondantes.

4.4. Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public semestriellement sur le site internet de la Société de Gestion https://www.spirit-reim-services.fr.

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins semestriels d'information.

4.5. Blocage des retraits

La Société de Gestion a la faculté de suspendre la variabilité du capital, ayant pour effet le blocage des retraits, en la notifiant aux Associés et après avoir informé l'AMF, si les conditions du marché se modifient notablement ou dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de Parts au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins douze (12) mois.

Par ailleurs, lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10 % des Parts émises par la SCPI, la Société de Gestion en informe sans délai l'AMF. Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Les rapports de la Société de Gestion et du ou des Commissaire(s) aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale.

CHAPITRE III – FRAIS

La Société de Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La Société de Gestion percevra une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital, qui ne pourra excéder cinq (5) % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse (soit six (6) % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur).

Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

La Société de Gestion pourra rétrocéder aux souscripteurs de Parts ou aux réseaux de distribution tout ou partie de la commission de souscription qu'elle aura perçue. Ces rétrocessions ne sont pas fixées dans le temps et peuvent être ponctuelles.

2. COMMISSION DE CESSION OU DE RETRAIT

2.1. Commission de retrait

Aux termes de l'article 422-224 du Règlement général de l'AMF et de l'article 17.4 des Statuts, la Société de Gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI.

La Société de Gestion a décidé que cette commission serait actuellement nulle (0 %).

2.2. Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de suspension de la variabilité du capital social et lorsque les cessions de Parts s'effectuent à partir du registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5 % hors taxes (soit 6 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), à la charge de l'acquéreur, appliquée sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la Part, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

2.3. Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit ou en cas de décès

La Société de Gestion perçoit la somme de deux cents euros (200 €) hors taxes (soit deux cent quarante euros (240 €) toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), au titre des frais de dossier pour les cessions et transferts directs ainsi que les mutations à titre gratuit (donations/successions), quel que soit le nombre de Parts transférées, à la charge du vendeur/donateur ou de la succession.

2.4. Commission en cas de cession résultant d'une cession de gré à gré

En cas de cession de Parts réalisée directement entre vendeur et acheteur (cessions de gré à gré), la Société de Gestion perçoit la somme de deux cents euros (200 €) hors taxes par cession (soit deux

cent quarante euros (240 €) toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), à la charge du vendeur au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de Parts transférées.

3. COMMISSION DE GESTION

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des Associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 13 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets versés au titre des dividendes par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient des participations, TVA en sus au taux en vigueur (soit 15,6 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur).

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes sur une base mensuelle.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la SCPI à des prestataires externes au titre des prestations immobilières ou aux distributeurs au titre des prestations de services fournies par ces derniers aux Associés conformément à la réglementation applicable.

Le dépassement de la commission de gestion maximale doit être soumis à l'approbation des Associés dans les conditions prévues dans les Statuts.

Pour la gestion des comptes de dépôt et des liquidités de la SCPI, la Société de Gestion percevra une commission de 30 % hors taxes des produits financiers versés au titre des compte de dépôt et de tout placement financier à terme.

4. COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Conformément à la réglementation applicable, en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers d'acquisitions et de cessions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission au taux de :

- 1,5 % hors taxes maximum du prix net vendeur des actifs cédés (soit 1,8 % maximum toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'actifs ;

- 1,5 % hors taxes maximum du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de Parts nouvelles (soit 1,8 % maximum toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DES TRAVAUX

Conformément à la réglementation applicable, la Société de Gestion peut percevoir une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 5 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués (soit 6 % maximum toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) pour les travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui sont générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. DÉCISIONS DES ASSOCIÉS

Les décisions prises par les Associés résultent d'une assemblée générale des Associés (l' « **Assemblée Générale** »). Toutefois, hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale obligatoire prévus par les articles L. 214-103 et suivants du Code monétaire et financier, les décisions des Associés sont prises, au choix de la Société de Gestion, soit en Assemblée Générale, soit par consultation écrite des Associés.

L'Assemblée Générale représente l'universalité des Associés, les décisions prises par elle obligent tous les Associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Les assemblées sont qualifiées d' « *extraordinaires* » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des Statuts et d' « *ordinaires* » lorsque tel n'est pas le cas. Les assemblées comportant une partie ordinaire et une partie extraordinaire sont qualifiées de « *mixtes* ».

L'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes annuels doit se réunir dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par voie de justice.

1.1. Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation, tant en France qu'à l'étranger. À défaut, elles peuvent être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par un Commissaire aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou de tout intéressé en cas d'urgence ;
- par le ou les liquidateur(s).

Les convocations à l'Assemblée Générale sont effectuées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« **B.A.L.O.** ») et par courrier simple adressé à chaque Associé ou par courrier électronique pour les Associés l'ayant accepté, quinze (15) jours au moins avant la réunion sur première convocation et six (6) jours sur convocation suivante.

Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique et informent la Société de Gestion de toute modification de celle-ci.

L'avis et la lettre de convocation indiquent l'ordre du jour, les modifications aux Statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. Cet ordre du jour doit être accompagné du projet du texte des résolutions et de tous documents nécessaires à l'information des Associés. Par ailleurs, durant le délai de quinze (15) jours précédant l'Assemblée Générale, les documents adressés aux Associés sont tenus à la disposition des Associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Chaque Associé a le droit d'assister à l'Assemblée Générale ou de se faire représenter par un autre

Associé justifiant de son pouvoir ou par la Société de Gestion. Il dispose d'un nombre de voix égal à celui des Parts qu'il possède.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de Parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 10.3, les copropriétaires indivis de Parts, les usufruitiers et les nus-propriétaires sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. À défaut de convention entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales et a seul le droit d'assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance.

1.2. Ordre du jour

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social ont la possibilité de déposer des projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760.000 euros.

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application du paragraphe précédent est, selon le montant de ce capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour la première tranche de 760.000 euros ;
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros 15.200.000 euros ; et
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (i) jours à compter de la réception de cette demande. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

1.3. Bureau de l'assemblée

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. À défaut l'Assemblée Générale désigne le Président de séance.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateur les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

L'Assemblée Générale désigne également un secrétaire qui peut être choisi en dehors des Associés.

Le président de séance, les deux scrutateurs et le secrétaire forment le bureau de l'assemblée (le « **Bureau** »).

À chaque Assemblée Générale, est tenue une feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et les mandataires et certifiée exacte par le Bureau.

Les délibérations sont constatées par procès-verbal signé par les membres du Bureau et établi sur le registre prévu par la loi.

1.4. Quorum et majorité

Les majorités fixées aux Statuts sont calculées par rapport à la totalité des Associés et au nombre total de Parts effectivement souscrites. L'état des Parts effectivement souscrites est arrêté par la Société de Gestion quinze (15) jours avant la date de la réunion de l'Assemblée Générale ou de celle de l'envoi du texte des résolutions pour la consultation écrite. Le délai de quinze (15) jours n'est toutefois pas requis lorsque les Associés se prononcent à l'unanimité. Les souscriptions reçues et les retraits notifiés après la date ci-dessus ne seront pas pris en compte. Chaque Associé a autant de voix qu'il possède ou représente de Parts, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Aucun quorum n'est requis pour les délibérations de l'Assemblée Générale.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance, à l'exception de celles relatives à la nomination du Conseil de Surveillance qui sont prises à la majorité des Associés présents ou votant par correspondance.

1.5. Vote par correspondance

Tout Associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire transmis avec la convocation.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

1.6. Consultation écrite

Lorsqu'une décision collective des Associés est prise par consultation écrite, le texte des résolutions proposées est adressé par l'initiateur de la consultation à chaque Associé par lettre simple, télécopie, télex ou courrier électronique permettant à l'Associé d'exprimer, pour chaque résolution proposée, un vote « *pour* », un vote « *contre* » ou un vote « abstention ».

Les Associés disposent d'un délai de quinze (15) jours suivant sa réception pour adresser à la Société de Gestion leur réponse également par lettre simple, télécopie, télex ou courrier électronique.

Pendant le délai de réponse, tout Associé peut exiger de la Société de Gestion toutes explications complémentaires.

Toute abstention exprimée lors de la consultation écrite ainsi que l'absence d'indication de vote ou le fait pour l'Associé de ne pas faire parvenir sa réponse dans le délai visé ci-dessus ne seront pas comptabilisés dans le calcul relatif à l'adoption de la résolution (ni au numérateur ni au dénominateur).

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par la Société de Gestion. Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque Associé et contient en annexe les bulletins de vote.

1.7. Communications

L'avis et le courriel ou courrier de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. Le courriel ou courrier de convocation est, en outre, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

La Société de Gestion adresse, avec le courriel ou courrier de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la loi et, notamment

(i) le rapport de la Société de Gestion ;

(ii) le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;

(iii) le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;

(iv) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

(v) s'il s'agit de l'assemblée générale d'approbation des comptes : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq (5) dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de Parts dont ils sont titulaires.

Les Associés transmettent à la SCPI leur adresse électronique et leur adresse résidentielle, mises à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'Assemblée Générale.

Tout Associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

1.8. Information du (des) commissaire(s) aux comptes

Lorsque la SCPI en est pourvue et que les dispositions légales prévoient l'intervention d'un ou plusieurs commissaires aux comptes préalablement à l'Assemblée Générale, la Société de Gestion devra les informer en temps utile pour qu'ils puissent accomplir leur mission.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et les charges de l'exercice, fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont inscrites au compte report à nouveau, sur proposition de la Société de Gestion.

Le bénéfice de l'exercice, diminué, le cas échéant des pertes antérieures et des sommes que l'Assemblée Générale décide de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux Associés proportionnellement au nombre de Parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes périodiques sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque Associé et à compter de la date de mise en jouissance des Parts, sous réserve qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la SCPI a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. Ces acomptes sont arrêtés sur la base d'un bilan trimestriel et versées aux Associés mensuellement.

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI, d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de la Société de Gestion, d'autre part, doit être communiquée préalablement au Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux comptes qui présenteront un rapport à l'Assemblée Générale.

La convention, avant d'entrer en vigueur, doit être approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire.

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée Générale.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, la SCPI le fait évaluer par un expert indépendant.

4. RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent résument les conséquences fiscales applicables aux Associés et ne sont données qu'à titre d'information générale. Elles sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises applicables à la date de rédaction de ce document et sous réserve de toutes modifications ultérieures.

L'attention des Associés est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable, donné à titre d'information générale. L'attention des Associés est attirée sur le fait que l'imposition des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle, raison pour laquelle les informations qui suivent ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. Il est donc recommandé aux Associés de consulter un conseil fiscal en vue d'obtenir une assistance fiscale complète sur les modalités d'imposition des revenus et plus-values attachés à leur investissement.

Les Associés ayant leur résidence fiscale à l'étranger doivent prendre en compte la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence.

4.1. Revenus

La SCPI relève du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les Associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

La quote-part de résultat de la SCPI est imposable entre les mains de l'Associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'Associé.

4.1.1. Personnes physiques résidant en France

a) Revenus locatifs

(i) Régime réel

Le revenu foncier imposable de chaque Associé au titre de la détention des Parts est un revenu net qui correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Le revenu foncier au titre de la détention des Parts est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu au niveau de l'Associé dans la catégorie des revenus fonciers.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur (actuellement au taux global de 17,2 %). La contribution sociale généralisée (CSG) est déductible à hauteur de 6,8 % du revenu global imposable, l'année de son paiement.

(ii) Micro-foncier

Les revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent être soumis au régime d'imposition simplifié dit « *micro-foncier* » lorsque certaines conditions sont remplies. En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclaré par le contribuable un abattement forfaitaire.

b) Revenus financiers

Les revenus issus du placement des capitaux en attente d'investissement et de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Ces revenus de capitaux mobiliers sont soumis en principe au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit une imposition forfaitaire globale de 30 % (hors contribution exceptionnelle sur les hauts revenus). Les contribuables peuvent toutefois opter, de manière expresse et irrévocable, chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus, pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année.

La SCPI adresse à l'Administration fiscale annuellement un Imprimé Fiscal Unique (IFU) faisant état de ces revenus financiers.

4.1.2. Personnes morales françaises soumises à l'IS

La quote-part des résultats fiscaux qui revient aux Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) est déterminée d'après les règles applicables en matière de bénéfices industriels et commerciaux et est comprise dans leur résultat imposable.

4.2. Plus-values

4.2.1. Personnes physiques résidant en France

a) Plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession d'immeubles par la SCPI.

Les plus-values sont calculées par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. L'imposition s'établit lors de chaque cession et est acquittée directement par le notaire intermédiaire de l'opération de cession immobilière avant reversement de la somme au vendeur.

La plus-value est actuellement imposée forfaitairement au taux de 36,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu, augmenté des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %).

La plus-value est réduite d'abattements en fonction de la durée de détention (les abattements en matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux ne sont pas identiques), conduisant à une exonération complète au bout de 30 ans de détention (et une exonération d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans de détention).

b) Plus-values sur retrait et cession de Parts

Le régime des retraits et des cessions de Parts suit un régime fiscal similaire à celui des cessions d'immeubles.

La plus-value, lors de la vente des Parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des Parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

La plus-value est imposée forfaitairement au taux de 36,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu, augmenté des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %).

Comme pour les plus-values sur cession d'immeubles, des abattements pour durée de détention s'appliquent, conduisant à une exonération complète au bout de trente ans de détention.

En cas de retrait ou de cession de Parts sur le marché secondaire, la Société de Gestion se charge, pour le compte de l'Associé, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value imposable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de retrait ou de vente des Parts. L'Associé demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits, pénalités et intérêts qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

En cas de cession de Parts de gré à gré, lorsque la cession de Parts est notifiée à la Société de Gestion, celle-ci est enregistrée et la plus-value immobilière éventuelle est déclarée et acquittée. L'Associé est responsable de sa déclaration fiscale.

4.2.2. Personnes morales françaises soumises à l'IS

Les plus-values réalisées lors du retrait ou de la cession des Parts sont imposables selon le régime des bénéfices industriels et commerciaux dans les conditions de droit commun.

4.3. Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1.300.000 euros au 1er janvier sont assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière (**IFI**).

4.4. Cas particuliers des immeubles situés hors de France

Les revenus locatifs et plus-values réalisées au titre des immeubles situés hors de France seront par principe soumis à un impôt dans l'Etat du lieu de situation de l'immeuble au titre des revenus locatifs et plus-values réalisés dans ledit Etat.

Afin d'éviter une situation de double imposition, les conventions fiscales entre la France et l'Etat du lieu de situation de l'immeuble peuvent prévoir une exonération d'impôt français ou un crédit d'impôt correspondant en tout ou en partie au revenu étranger imposé dans le lieu de situation de l'immeuble. Le calcul de l'exonération ou du crédit d'impôt doit être fait pour chaque associé, en prenant en compte sa situation fiscale.

Ainsi, une analyse doit être menée au cas par cas en fonction du lieu de situation des immeubles.

5. MODALITÉS D'INFORMATION

5.1. Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

La Société de Gestion établit un rapport de gestion exposant la situation de la SCPI durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

En particulier, le rapport de gestion rend compte des éléments suivants :

(i) de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la SCPI ;

(ii) de l'évolution du capital et du prix de la Part ;

(iii) de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier :

a) acquisitions (réalisées, projetées), cessions, le cas échéant, travaux d'entretien ou de remise en état avant relocation ;

b) présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier ; et

c) indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la Société de Gestion ou des Associés, une expertise immobilière préalable a été réalisée ;

(iv) de l'évolution du marché des Parts au cours de l'exercice ;

(v) de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;

(vi) de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble : la localisation précise des immeubles, leur nature, leur surface, leurs dates d'acquisition et d'achèvement, le cas échéant, leur prix d'achat hors droits ou taxes, le montant de ces droits et taxes ;

(vii) de l'occupation des immeubles : sont notamment mentionnés le taux d'occupation en loyers facturés par rapport aux loyers facturables - exprimé en moyenne annuelle -, les vacances significatives constatées en cours d'exercice et le manque à gagner entraîné pour la SCPI.

5.2. Bulletins semestriels d'information

La Société de Gestion met à la disposition des Associés, dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque période de référence, un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale depuis l'ouverture de l'exercice en cours.

La Société de Gestion pourra, à sa discrétion, fournir un rapport d'information intermédiaire.

5.3. Les modalités et échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF

La Société de Gestion communique semestriellement aux Associés :

(i) le pourcentage d'actifs de la SCPI qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;

(ii) toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI ; et

(iii) le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques.

En cas de recours à l'effet de levier, la Société de Gestion communique semestriellement aux Associés les informations suivantes :

(i) tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la SCPI, ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier ; et

(ii) le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

Ces informations sont indiquées dans les bulletins d'informations transmis aux Associés semestriellement.

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS

1. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Dénomination	**ESPRIT HORIZON**
Nationalité	Française
Siège social	12 avenue André Malraux, 92300 LEVALLOIS-PERRET
Forme juridique	Société civile de placement immobilier à capital variable (**SCPI**), faisant offre au public de ses parts sociales, régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil relatives aux sociétés civiles, sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatives aux sociétés à capital variable, les articles L. 214 24 et suivants, L. 214- 86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214 130 et suivants du Code monétaire et financier et les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (**RG AMF**) fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, par tous les textes d'application et les textes subséquents ainsi que par ses Statuts.
Lieu de dépôt des statuts	Greffe du tribunal de commerce de Nanterre
Numéro du registre du commerce et des sociétés	991 442 377 RCS de Nanterre
Durée de la SCPI	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter du jour de son immatriculation, sauf les cas de dissolution anticipée ou prorogation qui pourront être décidées selon les règles prévues aux Statuts.
Objet social	(i) l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location ; (ii) l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; (iii) la réalisation de travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. (iv) l'acquisition des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; et (v) la cession des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et

	relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ; (vi) à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. La SCPI peut, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables, (i) contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, (ii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et (iii) consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient des participations. L'actif de la SCPI est constitué dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables et notamment celles prévues aux articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier, tels que modifiés ou remplacés le cas échéant. Plus généralement, la SCPI pourra réaliser toutes activités se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter la réalisation.
Exercice social,	La durée de l'exercice social est de douze (12) mois. Il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice commence à la date d'immatriculation de la SCPI au Registre du commerce et des sociétés et se termine le 31 décembre 2026.
Capital initial	Le capital social initial de la SCPI a été fixé à la somme de **sept cent soixante mille euros (760 000 €)**. Il est divisé en **3.800 (trois mille huit cents)** parts sociales, de deux cents euros (200 €) de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées. Conformément à l'article L214-86 du Code monétaire et financier, ces parts sociales détenues par les Fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF sur la Note d'Information.
Capital social minimum	Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum statutaire est de sept cent soixante mille euros (760 000 €).
Capital statutaire (maximum)	La Société de Gestion est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles Parts sociales dans les limites du capital maximum autorisé d'un montant de dix millions d'euros (10.000.000 €), lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.
Capital effectif	**sept cent soixante mille euros (760 000 €)**

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Un conseil de surveillance, dont les caractéristiques sont présentées ci-dessous, est chargé d'assister la Société de Gestion (le « **Conseil de Surveillance** »).

Attributions	Le Conseil de Surveillance a pour principales attributions de : - opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à tout moment ; - se faire communiquer tout document qu'il estime utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale ordinaire ; et - émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés ainsi que sur les questions qui pourraient lui être posées par les Associés lors de l'Assemblée Générale. Le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion.
Nombre de membres	Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au minimum et de douze (12) membres au plus, pris parmi les Associés et désignés par l'Assemblée Générale.
Durée de leur mandat	La durée maximale du mandat des membres du Conseil de Surveillance est de trois (3) ans.
Composition du conseil	Le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants dont les mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale 2028 appelée à statuer sur les comptes de 2027 : - **VETILLARD Guillaume** ; - **REMOISSENET Philippe** ; - **COLY Jean-Marc** ; - **COLONNA D'ISTRIA Olivier** ; - **LENGEREAU Alexandre** ; - **PAIN Maxime** ; - **DUDE INVEST** ; - **5H FINANCES** ; - **IREMCAP SLU** ; - **MERCUREY CHATILLON**.

	Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles. Aux fins de nomination des nouveaux membres du Conseil de Surveillance et préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale à ce titre, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures.
Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés	À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité. À compter de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du quatrième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé chaque année par tiers, de façon à être complètement renouvelé tous les trois (3) ans. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

3. SOCIÉTÉ DE GESTION

En application de l'article L. 214-98 du Code monétaire et financier, la gérance de la SCPI est assurée par une société de gestion de portefeuille disposant d'un agrément auprès de l'Autorité des marchés financiers (la « **Société de Gestion** »).

La Société de Gestion de la SCPI, dont les principales caractéristiques sont présentées ci-dessous est **SPIRIT REIM SERVICES.**

Dénomination	**Spirit REIM Services**
Siège social	12 avenue André Malraux, 92300 LEVALLOIS-PERRET
Nationalité	Française
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Registre du commerce et des sociétés	Nanterre n° 880 873 666
Objet social	La Société de Gestion exerce, directement ou indirectement, dans le cadre d'activité réglementée par l'Autorité des marchés financiers : - une activité de gestion collective pour compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des marchés financiers ; - la gestion pour compte de tiers de sociétés civiles immobilières, et de gestion et d'administration de toutes sociétés à prépondérance immobilière ;

- toutes activités de conception et de commercialisation de produits de gestion et de produits d'épargne ;

- toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;

- les transactions sur immeubles et fonds de commerce et la gestion immobilière dans le cadre des activités prévues par le programme d'activité de la Société agréé par l'Autorité des marchés financiers ;

- l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers ;

- toutes activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation ;

- dans les limites fixées par la législation et par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers en la matière, toutes prises de participations directes ou indirectes, par tous moyens, dans le capital de toutes sociétés, groupements ou entités juridiques de tout type, l'utilisation de ses fonds pour consentir auxdites sociétés des avances de trésorerie dans le cadre de la réglementation en vigueur, et la fourniture éventuelle de toutes cautions ou garanties qu'il serait jugé utile d'apporter, ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs.

La Société de Gestion a également pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition, la gestion et l'administration, l'exploitation par le bail, location ou autrement et la mise en valeur de tout immeuble de toute nature et de biens et droits immobiliers ;

- la transaction, la gestion et l'administration sous toutes ses formes de biens meubles et immeubles, l'exercice des fonctions de syndic de copropriété ;

- l'achat en vue de les revendre, des immeubles, fonds de commerce, actions ou parts de sociétés immobilières et/ou la souscription en vue de les revendre, des actions ou parts créées ou émises par les mêmes sociétés ;

- la souscription, l'acquisition, la détention, des parts ou actions de sociétés dont l'activité se rattache au présent objet et notamment de parts de sociétés civiles immobilières et de parts de sociétés civiles de construction vente, la détention de toutes actions qu'elle pourrait acquérir ou qui lui seraient apportées ;

	- la fourniture de prestations d'assistance dans la gestion et dans les domaines technique, commercial, juridique et financier tant pour son propre compte que pour toute autre personne physique ou morale ; - l'obtention ou l'acquisition de tous brevets, licences, procédés et marques de fabrique ainsi que leur exploitation, cession, apport ou concession ; - toute prise de participation pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus dans toutes entreprises commerciales, industrielles, financières ou autres, françaises ou étrangères, créées ou à créer, par tout moyen, notamment par voie de création, d'apport, de souscription, d'achat d'actions ou de parts sociales, de fusion, de société en participation ou de groupement, ou autrement ; - plus généralement, toutes opérations industrielles, administratives, civiles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.
Montant et répartition du capital	Le capital social de la Société de Gestion d'un montant de 6.260.000 euros est détenu à 100 % par son associé unique, la société SPIRIT REIM SERVICES HOLDING.
Direction	La direction de la Société de Gestion est assurée par son Président, Monsieur Benjamin Stutzmann, et par sa directrice générale, Madame Sophie Gachet.
Numéro de l'agrément délivré par l'AMF	GP-20000044
Description des obligations de la Société de Gestion	La Société de Gestion assure la gérance de la SCPI.
Manière dont la société de gestion respecte les exigences afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SCPI	Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires avec un plancher minimum de 0,01%.
Description de toute fonction de gestion déléguée par la société de gestion, l'identification du délégataire et tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations.	**N/A**

4. DÉPOSITAIRE

L'établissement dépositaire de la SCPI est **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE**, Société Anonyme, au capital de 1.003.724.927,50 euros, ayant son siège social sis 29 Boulevard Haussmann 75009 PARIS (adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18) immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° 552 120 222, établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (le « **Dépositaire** »).

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE a été désignée dépositaire statutairement pour une durée indéterminée, sauf résiliation anticipée du contrat de dépositaire.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par les dispositions légales et réglementaires applicables à la SCPI. Les missions confiées au dépositaire sont, notamment :

- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion ; et
- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

5. COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

PRICEWATERHOUSECOOPERS ENTREPRISES, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 63 rue de Villiers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 632 028 627, représentée par Madame Mathilde Hauswirth a été désigné statutairement en qualité de commissaire aux comptes pour une durée de six (6) exercices expirant à la date de l'assemblée générale statuant, en 2032, sur les comptes de l'exercice 2031.

Le Commissaire aux comptes certifie que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Il a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCPI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Il s'assure que l'égalité a été respectée entre les Associés.

À cet effet, le Commissaire aux comptes peut à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimerait nécessaires.

6. EXPERT IMMOBILIER

Jones Lang LaSalle, société par actions simplifiée unipersonnelle dont le siège social est situé 40-42, rue La Boétie à Paris (75008) enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 712 039 098, représentée par Madame Elodie DUMOULIN, a été désigné statutairement en qualité d'expert externe en évaluation indépendant (« **Expert Immobilier** ») à compter du 24

septembre 2025 pour une durée de six (6) ans.

L'Expert Immobilier a la charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Il réalise une expertise au moins tous les 3 ans et une actualisation semestrielle pour chaque immeuble du patrimoine conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'AMF.

7. DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION COMPTABLE

La gestion comptable de la SCPI est confiée, sur délégation de la Société de Gestion à **DENJEAN & ASSOCIES**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 35 avenue Victor Hugo, 75016 PARIS, enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 398 971 903.

8. INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la SCPI est :

Luis HERAS PERERA
12 avenue André Malraux, 92300 LEVALLOIS-PERRET
Mail : lherasperera@spirit.net
Numéro de téléphone : 06 89 24 98 81

*
* *

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I. n° 25-15 en date du 5 septembre 2025.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

9. ANNEXE II

Annexe

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 *bis*, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit :	Identifiant d'entité juridique :
ESPRIT HORIZON	Code ISIN :

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
☐ Oui	■ Non
☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___ % d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif social
☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%	■ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Les indicateurs de **durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

1. Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La SCPI Esprit Horizon intègre à sa stratégie d'investissement une dimension extra-financière visant un objectif d'investissement dans les domaines environnemental, social et de gouvernance (« ESG »).
Ainsi, la SCPI Esprit Horizon définira un plan d'action pour chaque actif immobilier dont la finalité est d'en réduire l'exposition aux principaux risques de durabilité, d'améliorer ou de maintenir sa performance ESG dans le temps.

Les objectifs ESG recherchés par la labélisation ISR du fonds Esprit Horizon sont d'améliorer la performance environnementale des actifs, de contribuer au bien-être des occupants et au développement du tissu économique du territoire, et d'engager l'ensemble des parties prenantes dans une démarche responsable.

La SCPI Esprit Horizon a les objectifs suivants :

- Améliorer la performance environnementale des actifs en suivant les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'eau ;
- Vérifier la conformité réglementaire des actifs du portefeuille ;
- Recueillir et intégrer les retours des locataires sur leur confort et leur satisfaction via des enquêtes de satisfaction ;
- Surveiller et améliorer le cas échéant la qualité de l'air intérieur (QAI) des actifs ; et
- Engager l'ensemble des parties prenantes dans une démarche responsable.

Aucun indice de référence n'a été désigné.

- ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

ESPRIT HORIZON a pour objectif d'améliorer la performance environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs. Pour cela, les actifs seront évalués sur la base des critères suivants environnementaux, sociaux et de gouvernance.

SPIRIT REIM SERVICES mesurera en particulier les indicateurs de durabilité suivants :

- Consommation énergétique : la consommation énergétique moyenne des actifs mesurée en [kWhEP/m²] comparé au Benchmark de l'OID 2025.
- Empreinte carbone des actifs : les émissions carbones moyenne des actifs mesurée en [kgCO2eq/m²/an] comparé au Benchmark de l'OID 2025.
- Gestion de la consommation d'eau : monitoring des consommations d'eau par la mise en place de suivi dans les actifs, mesurée par le pourcentage d'actifs entièrement pourvus de dispositifs de suivi des consommations d'eau.
- Résilience climatique : réalisation de profils complets (exposition et vulnérabilité de l'actif) Bat-Adapt sur la plateforme de l'OID R4RE afin de déterminer les risques physiques les plus importants, mesurée par le pourcentage d'actifs disposant d'un profil.

- Bien-être et confort des locataires/utilisateurs : installation de capteurs de suivi de la qualité de l'air dans les actifs, mesurée par le pourcentage d'actifs équipés de capteurs, comparée au benchmark de la SCPI Esprit Horizon.
- Conformité réglementaire : s'assurer de la conformité des actifs aux objectifs 2030 fixés par le décret tertiaire, mesurée par le pourcentage d'actifs conformes selon une étude décret tertiaire.
- Contribution au tissu économique : favoriser une mixité équilibrée (TPE/PME/PMI) dans les actifs multilocataires afin de contribuer à la vitalité économique des parcs, mesurée par le pourcentage d'actifs présentant une mixité TPE/PME/PMI en nombre de locataires comprise entre 33 et 67 %.
- Chaîne d'approvisionnement : mise en place de charte de chantier propre et à faible impact avec les parties prenantes, quantifié par la réalisation ou non de la charte.
- Relations parties prenantes : mise en place d'enquêtes d'appétence à l'ESG auprès des locataires, mesurée par le pourcentage d'actifs où les locataires ont fait l'objet de cette enquête.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

La SCPI ESPRIT HORIZON promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

2. Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

La SCPI ESPRIT HORIZON promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives lesplus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- ***Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?***

Le produit prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, après acquisition, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier conformément au Tableau 1, de l'Annexe I, du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 du 6 avril 2022 I:

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

- ***Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?***

Non concerné.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux



3. Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒ Oui

Le fonds Esprit Horizon prend en considération les principales incidences négatives les plus matérielles pour son activité, et reportera de manière annuelle sur les indicateurs suivants :

- Exposition du portefeuille aux combustibles fossiles
- Exposition du portefeuille à des actifs considérés comme inefficaces sur le plan énergétique

☐ Non



- ***Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?***

La SCPI ESPRIT HORIZON adopte une stratégie d'investissement visant principalement les parcs et locaux d'activités, tout en se réservant la possibilité d'investir dans d'autres classes d'actifs en cas de tensions sur le marché de parcs et locaux d'activités. En fonction de l'ampleur des éventuelles tensions sur le marché de parcs et locaux d'activités, les deux stratégies peuvent être déroulées en parallèle et sans répartition précise entre les deux. Cette stratégie est détaillée dans la Note d'Information.

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers en phase de sélection et de gestion des actifs.

La **stratégie d'investissement** guide les décisions

d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs

d'investissement et la tolérance au risque.

- ***Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Dans le processus d'investissement de la SCPI Esprit Horizon, la vérification des critères ESG est une étape importante. La SCPI se dotera d'un processus applicable aux opérations d'investissement ou de désinvestissement afin d'être en ligne avec sa politique de sélection et de gestion des actifs. La SCPI effectue des analyses sur les critères extra-financiers avant toute acquisition notamment sur l'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre associées.

Le Fonds Esprit Horizon, s'engage à exclure les investissements dans des actifs immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport, ou à la production de combustion fossiles dont l'exploitation participe activement au changement climatique et conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « Taxinomie Européenne ».

Pour promouvoir les caractéristiques environnementales de ses actifs immobiliers, la SCPI mobilise ses parties prenantes pour collecter et fiabiliser les données de consommations d'énergie et d'émissions de CO2. Des échanges seront mis en place avec ses locataires ainsi que des réunions de suivi sous la forme de comité vert animé par nos équipes de gestion et plus principalement par le service Property Management de Spirit REIM Services.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

L'objectif du produit financier est de constituer un portefeuille cohérent, équilibré et de qualité, composé d'actifs immobilier. Le Fonds ne prend pas d'engagement à réduire la portée des investissements envisagés selon un taux minimal.

- ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

La société de gestion a mis en place une politique d'exclusion afin d'exclure du champ d'investissement de la SCPI les actifs concernés par certaines activités notamment celles violant les droits humains.

La société de gestion pourra par ailleurs exclure des actifs présentant d'autres controverses, par décision en comité d'investissement.

4. Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

L'ensemble des actifs immobiliers détenus par la SCPI ESPRIT HORIZON font l'objet d'une évaluation ESG avec une notation initiale et d'un plan d'actions associé.

Les actifs financiers détenus par la SCPI ne sont pas inclus dans la stratégie ESG de la SCPI.

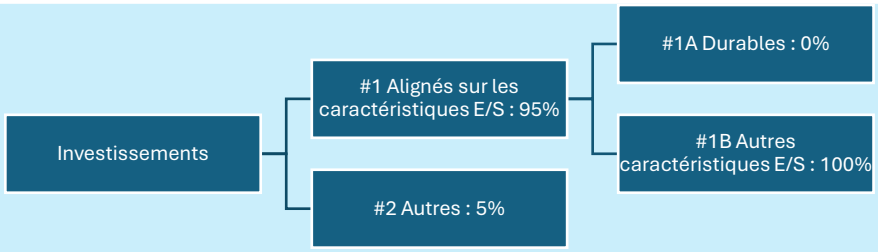
La SCPI ESPRIT HORIZON n'a pas d'objectif défini d'investissement durable au sens de la Taxinomie Européenne.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple;

- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des



1.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des

- ***Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Non concerné.

5. Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités decontribuer de manière substantielle à la

réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobresen carbone et, entre autres, dont les

niveaux d'émission degaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre

La SCPI ESPRIT HORIZON n'a pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxinomie Européenne.

- ***Le Produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE[1] ?***

☐Oui,

☐Dans le gaz fossile ☐Dans l'énergie nucléaire

☒Non

2.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





** Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne sont conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« *atténuation du changement climatique* ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

- ***Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?***

La SCPI ESPRIT HORIZON réalisera tous ses investissements dans l'achat d'actifs immobiliers éligibles à la Taxinomie européenne. Le produit ne réalise aucun investissement dans des activités transitoires et habilitantes.



6. Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE?

La SCPI ESPRIT HORIZON n'a pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxinomie Européenne.



7. Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI ESPRIT HORIZON n'a pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxinomie Européenne.



8. Quels sont les investissements inclus dans la catégorie «#2 Autres», quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Tous les investissements de la SCPI ESPRIT HORIZON respectent des caractéristiques ESG.



9. Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

La SCPI ESPRIT HORIZON n'a pas désigné d'indice de référence.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou

- ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Non applicable.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?***

Non applicable.

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

Non applicable.

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***

Non applicable.



10. Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

DE PLUS AMPLES INFORMATIONS SUR LE PRODUIT SONT ACCESSIBLES SUR LE SITE INTERNET : *https://www.spirit-reim-services.fr/*