



# Bulletin d'information

4<sup>e</sup> trimestre 2025

Valable du 01/01/2026 au 31/03/2026

## Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous présenter le premier bulletin d'information de la SCPI Esprit Horizon. L'objectif est de vous informer régulièrement sur la vie du fonds, l'évolution de son patrimoine, son activité locative ainsi que ses perspectives. La SCPI a obtenu le visa de l'AMF n° 25-15 le 5 septembre 2025 et est depuis ouverte à la collecte auprès du grand public.

Fort de près de 40 ans d'expérience en immobilier et en investissement, le groupe Spirit, via sa filiale Spirit REIM Services, accompagne ses associés dans l'accès à une classe d'actifs dédiée : les parcs et locaux d'activité. Celle-ci permet de soutenir le développement des PME-PMI françaises tout en offrant une diversification du patrimoine, au travers d'actifs reconnus pour leur résilience et leur potentiel de rendement.

La société de gestion s'attache à constituer un patrimoine diversifié, tant géographiquement que sectoriellement, en accordant une attention particulière à la qualité locative et à la durabilité des actifs (objectif de labellisation ISR à court terme). La SCPI Esprit Horizon a vocation à se constituer un patrimoine majoritairement composé de parcs et de locaux d'activité, principalement en Île-de-France, en régions et, à terme, en Europe. La SCPI se distingue par une approche moderne et accessible : souscription digitale avec épargne programmée dès 50 €, plateforme en ligne disponible 24h/24, part décimalisée et réinvestissement des dividendes.

Nous vous invitons à nous suivre sur LinkedIn pour rester informé de toutes nos actualités.

 [Esprit Horizon](#)

 [Spirit REIM Services](#)

**Benjamin Stutzmann**  
Président de Spirit REIM Services



[www.esprit-horizon.fr](http://www.esprit-horizon.fr)

Esprit Horizon – SCPI à capital variable gérée par Spirit REIM Services.

Visa AMF n° 25-15 du 5 septembre 2025.

## Chiffres clés au 31/12/2025



**37**

Associés



**2 812 006 €**  
Capitalisation



**1,910 M€**  
Collecte nette<sup>(1)</sup>  
du trimestre



**N/A<sup>(2)</sup>**  
Distribution



**1 261 m<sup>2</sup>**  
Surface totale  
du patrimoine



**100 %**  
TOP / TOF

<sup>(1)</sup> Il n'y a pas de part en attente de retrait.

<sup>(2)</sup> À ce jour, aucun revenu n'a encore été distribué par la SCPI.

En conséquence, le taux de distribution ne peut pas être déterminé.

## Actualités du trimestre

Immatriculée en septembre 2025 et titulaire du visa AMF n° 25-15, la **SCPI Esprit Horizon** a entamé sa phase de collecte. Celle-ci s'élève à 1,9 M€ sur le 4<sup>e</sup> trimestre, portant la capitalisation à 2,8 M€ au 31/12/2025.

Ces premières souscriptions ont permis à la société de gestion de concrétiser rapidement un **investissement** ciblé, avec l'acquisition d'un actif de qualité, implanté au sein d'un tissu économique dynamique et intégralement loué à un **locataire de premier plan**.

Réalisée le 23 décembre 2025, cette opération marque le démarrage effectif de **l'activité locative de la SCPI**, avec la perception immédiate de ses premiers loyers.

## Actualités immobilières

Dans un contexte économique, politique et fiscal marqué par des incertitudes, l'immobilier tertiaire reprend quelques couleurs en France. En 2025, **13,7 Md€ d'immobilier tertiaire** ont été échangés, soit une **hausse de 8 %** par rapport à 2024 : 50 % ont été investis en bureaux, 20 % en commerces, **30 % en immobilier industriel** (22 % logistique et 8 % en activité). Contrairement aux autres régions, l'Île-de-France retrouve davantage de dynamisme avec +44 % d'investissement sur un an (VS - 23 % en régions). Ces perspectives favorables devraient se prolonger en 2026, avec un volume d'investissements estimé entre 14 et 16 Md€. Les **stratégies de diversification** devraient poursuivre leur dynamique en 2026, soutenues par un fort intérêt des investisseurs pour les **classes d'actifs alternatifs** telles que le résidentiel géré, l'hôtellerie, la santé, les data centers et l'immobilier industriel. (sources : BPCE Solutions immobilières et CBRE Research).

### Avertissements :

L'investissement en parts de capital de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques en perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Spirit REIM Services ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que la durée de placement recommandée est de 8 ans. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



## Prix de part et valeurs de SCPI au 31/12/2025

Prix de souscription	243,75 €/part*	Valeur de réalisation	230,28 €/part
Prix de retrait	237,66 €/part	Valeur de reconstitution	243,81 €/part
Valeurs IFI <small>au 01/01/2026</small>	132,28 €/part – Résident	132,28 €/part – Non-Résident	

\*Prix de souscription en phase sponsor (243,75 €/part au lieu de 250 €/part), soit une réduction de 50 % des frais de souscription. Prix valable au 31/12/2025.

Les parts souscrites portent jouissance au 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription.

## Évolution du capital

Période	Fondateurs	4T 2025	Cumul 2025
Nombre de parts	3 800	7 833,87	11 633,87
Capitalisation	902 500 €	1 909 506,25 €	2 812 006,25 €

## Endettement

Le ratio d'endettement (méthode ASPIM) est le rapport entre les dettes, les engagements immobiliers et l'actif net (valeur de réalisation).



## Patrimoine



### ACQUISITION - Tourcoing (59)

Première acquisition pour la SCPI Esprit Horizon : un **local d'activité** situé à **Tourcoing**, ZAC de l'Union, composé d'un bâtiment de **1 261 m<sup>2</sup>**, divisé en trois cellules (A1, A2, A3) sur deux niveaux.

Il comprend 29 emplacements de stationnement extérieurs, une voie de circulation privative et des espaces verts. Le bâtiment est également doté de deux bornes de recharge pour véhicules électriques et d'une toiture prééquipée pour l'installation de panneaux photovoltaïques. Occupé par **GRDF**, ce bâtiment s'inscrit dans une **démarche environnementale** en cohérence avec la stratégie de labellisation ISR portée par la SCPI Esprit Horizon.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.



## Caractéristiques de la SCPI

**Classification** : SCPI à capital variable  
**Date de création (immatriculation RCS)** : 24/09/2025  
**N° de SIREN** : 991 442 377 RCS Nanterre  
**Visa AMF** : SCPI n° 25-15 en date du 05/09/2025  
**Société de Gestion** : SPIRIT REIM SERVICES  
**Profil de risque** : 3/7  
**Dépositaire** : Société Générale Securities Services  
**Evaluateur immobilier** : JLL  
**Commissaire aux comptes** : PWC Audit  
 La SCPI a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier en parcs d'activité et locaux d'activité dans toute l'Europe (les investissements hors zone euro étant limités à maximum 30 % des actifs détenus) : la SCPI a vocation à acquérir principalement des parcs d'activité et des locaux d'activité situés dans des zones stratégiques, bénéficiant de bonnes infrastructures et d'une demande locative solide.

## Fiscalité

*Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.*

**Revenus** : Les revenus provenant de la location des immeubles et qui entrent dans la catégorie des revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % (12,8 % de PFU et 17,2 % de prélèvements sociaux) pour les personnes physiques résidentes en France.

**Dividendes** : Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus distribués, produits par des participations dans des sociétés civiles ayant opté pour le régime de l'impôt sur les sociétés. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des dividendes. Les revenus distribués sont soumis au prélèvement à la source de 30 %.

**Plus-value immobilière** : Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI est applicable dans le cas de cessions de parts de SCPI et dans le cas de cessions d'immeubles par la SCPI. SPIRIT REIM SERVICES adressera les éléments nécessaires aux associés pour remplir leur déclaration fiscale.

## Les principaux risques

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

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

## Conditions d'entrée/de sortie

**Minimum de souscription** : Le minimum de souscription est de deux parts. Les parts souscrites portent jouissance au 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription.

**Modalités de sortie** : L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose aujourd'hui de deux moyens :

- Le rachat de ses parts sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion, dans le cadre de la variabilité du capital. La demande de rachat doit être adressée à la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception. Les demandes de rachat sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite où la Clause de variabilité le permet ;

- 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 ne garantit ni la revente, ni le rachat des parts de la SCPI. Le détail des modalités de sortie est décrit dans la note d'information de la SCPI.



## Gestion des conflits d'intérêts

SPIRIT REIM SERVICES applique une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts conforme à la réglementation en vigueur. Cette politique a pour objectif d'identifier, prévenir et gérer toute situation de conflit susceptible de porter atteinte aux intérêts des associés de la SCPI, afin de garantir que les décisions sont prises dans l'intérêt exclusif des associés.

## Échelle de risques

L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.



## Glossaire

**Capitalisation** : Correspond au nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription.

**Valeur de réalisation** : Est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

**Valeur de reconstitution** : Est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

**Valeur de retrait** : Montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : Indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

**Taux de distribution** : Est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

## Frais de la SCPI

**À l'entrée** : 6 % TTC de commission de souscription (hors période sponsor).

**Pendant la vie de l'investissement** :

- 15,6 % TTC de commission de gestion sur le montant total des loyers HT HC et dividendes encaissés.
- 30 % de commission sur les produits financiers perçus (compte de dépôt ou placement financier à terme).
- 1,8 % TTC sur l'acquisition ou la cession d'actif (sur le prix hors droit ou prix net vendeur).
- 6 % TTC de commission de suivi et pilotage travaux sur la base des montants HT de travaux réalisés sur le patrimoine.

**À la sortie** : 0 % de commission de retrait.

**Effet de levier** : Est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI notamment par le biais de l'endettement.

**Taux d'occupation physique (TOP)** : Rapport entre la surface du patrimoine actuellement loué et la surface totale du patrimoine détenu par la SCPI, à un instant T.

**Taux d'occupation financier (TOF)** : Exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé, et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

**WALB (Weighted Average Lease Break)** : Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

**WALT (Weighted Average Lease Term)** : Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.





#### Spirit REIM Services

SAS au capital de 6 260 000 €, n° TVA FR55880873666,  
enregistré au RCS Nanterre sous le n° 880 873 666  
Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers  
sous le numéro n° GP-20000044 en date du 18/12/2020.  
12 avenue André Malraux – 92300 Levallois-Perret  
[www.spirit-reim-services.fr](http://www.spirit-reim-services.fr)

#### Esprit Horizon

SCPI à capital variable gérée par Spirit REIM Services  
RCS Nanterre sous le n° 991 442 377  
AMF n° 25-15 du 5 septembre 2025  
12 avenue André Malraux – 92300 Levallois-Perret  
[www.esprit-horizon.fr](http://www.esprit-horizon.fr)

