

Bulletin d'information

1^{er} trimestre 2026

Valable du 01/04/2026 au 30/06/2026

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous présenter le deuxième 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.

Le lancement d'une SCPI constitue une étape déterminante, où chaque investissement contribue à poser les bases d'une **performance durable**. Dans un environnement de marché en recomposition, nous avons fait le choix d'une approche sélective et opportuniste, illustrée par une première acquisition à Tourcoing offrant un rendement attractif (taux AEM : 7,5%). Au-delà de leur performance financière, nos investissements en France participeront au développement et à **l'attractivité de nos territoires**, tout en soutenant **l'activité économique et l'emploi** au sein du tissu industriel local.

Cette dynamique se poursuit avec plusieurs opportunités actuellement à l'étude, dont certaines déjà sécurisées, témoignant de notre **capacité à déployer rapidement les capitaux** dans des conditions favorables.

Plus qu'un démarrage, il s'agit de la construction progressive d'un portefeuille cohérent, pensé pour allier **rendement et résilience dans la durée**.

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

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

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

Chiffres clés au 31/03/2026


37

Associés


2 820 462 €

Capitalisation


1

Nombre d'actif
composant le
patrimoine

N/A⁽²⁾

Distribution


1 261 m²

Surface totale
du patrimoine

100 %

TOP / TOF

⁽²⁾ 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

La SCPI Esprit Horizon a acquis son premier actif à Tourcoing. Le **premier loyer** correspondant au 1^{er} trimestre 2026 a été quittancé et **entièrement recouvré** par le preneur. Pour rappel, il s'agit d'une acquisition à taux AEM de 7,5 %.

Par ailleurs, **plusieurs opportunités** sont actuellement à l'étude. Parmi elles, un actif situé en Île-de-France, avec un taux de rendement à **l'acquisition AEM de 9 %**. Les due-diligences sont en cours.

La perception de ces premiers revenus locatifs devrait permettre à la SCPI de procéder au **versement de son premier acompte sur dividende courant 2026**, et atteindre son objectif de distribution* de 6 % brut.

**L'objectif de distribution de 6 % brut constitue un objectif de gestion fondé sur des hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une garantie de rendement.*

Actualités immobilières

Dans un contexte toujours marqué **par les tensions géopolitiques et les conflits internationaux**, alimentant une volatilité persistante des prix des matières premières, l'année 2026 en immobilier tertiaire débute de manière prudente. L'activité reste dominée par des investisseurs français (65 % des volumes investis). Les Anglo-Saxons restent toujours très friands du marché français malgré le contexte actuel. Les investisseurs Américains représentent 15 % des volumes et les Canadiens représentent 11 %.

Le 1T 2026 enregistre **2,5 Mds€** de transactions en immobilier tertiaire en France. La classe d'actifs commerce enregistre le volume le plus important avec 864 M€ d'investis, soit 35 % ; le bureau arrive en seconde position avec 710 M€ investis, soit 29 % ; l'hôtellerie arrive en troisième position avec 502 M€ d'investis, soit 20 %. **L'industriel** (composé de la logistique et des **locaux d'activités**) enregistre que 413 M€, représentant 16 % des volumes investis. Un net décrochage qui s'explique par le manque de produits disponibles sur le marché, une rareté qui entraîne mécaniquement une baisse des investissements. Néanmoins **l'intérêt soutenu des investisseurs pour cette classe d'actif** est toujours présent, confirmé par la demande croissante et par les négociations en cours. (sources BNP Real Estate Research)

Avertissements :

L'investissement en parts de capital de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques de 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 31/03/2026

Prix de souscription	250 €/part	Valeur de réalisation	230,28 €/part*
Prix de retrait	237,50 €/part	Valeur de reconstitution	243,81 €/part*
Valeurs IFI au 01/01/2026	132,28 €/part – Résident	132,28 €/part – Non-Résident	

*Les valeurs de SCPI sont calculées et publiées chaque semestre, soit au 31 décembre et 30 juin de chaque année, conformément à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 - article 11.

Les parts souscrites portent jouissance au 1^{er} jour du 6^e mois qui suit le mois de souscription.

Évolution du capital

Période	Fondateurs	4T 2025	1T 2026	Cumul
Nombre de parts	3 800,0000	7 833,8718	34,1423	11 668,0141
Capitalisation	902 500 €	1 909 506,25 €	8 455,63 €	2 820 461,88 €

Endettement

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



Patrimoine



Tourcoing (59)

Type : Local d'activité
Adresse : 1 rue des Métissages – 59 599 Tourcoing
Surface : 1 261 m²
Nombre de locataires : 1
Taux de rendement AEM : 7,5 %
TOP : 100 %
WALB / WALT : 5,8 ans / 8,1 ans



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^{er} jour du 6^e 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.

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

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



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^{er} 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



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

