



Tout le savoir-faire de Spirit REIM Services à la portée des particuliers

L'objectif d'Esprit Horizon

est de proposer aux investisseurs une diversification patrimoniale dans des actifs à fort potentiel, notamment dans des parcs et locaux d'activités, tout en bénéficiant du savoir-faire de notre société de gestion, Spirit REIM Services.

Une thématique majeure : les parcs et locaux d'activités

- ✓ Une classe d'actifs résiliente et durable
- ✓ Une mutualisation du risque grâce à une grande diversité locative et géographique
- ✓ Une stabilité locative avec une forte demande

6 %*

Rendement cible

Net de frais de gestion, non garanti

250 €

Prix de la part

6 % TTC

Frais d'entrée

15,60 % TTC

Frais de gestion



Parcs et locaux d'activités



France et Europe



Distribution mensuelle



Épargne programmée et ré-investissements



Solution 100 % digitale

Qu'est-ce qu'un parc d'activités ?

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



Les points forts :

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

Exemples d'activités :

Santé, énergie, robotique, automobile, artisans, transport/logistique, PME industrielles, entreprises publiques, etc.



*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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



www.esprit-horizon.fr

Principaux risques associés

- **Risque de perte en capital** : Comme tout investissement, le capital investi dans une SCPI n'est pas garanti.
Exemple : Une SCPI investit massivement dans des bureaux en périphérie parisienne. Avec le télétravail qui réduit la demande, la valeur des biens diminue, et donc la valeur des parts baisse.
- **Risque de vacance locative** : Si les biens détenus par la SCPI ne sont pas loués, cela réduit les loyers perçus, donc les revenus versés aux associés.
Exemple : Une SCPI investit dans des locaux commerciaux dans une zone déclinante à 20 % de ses biens inoccupés. Les rendements chutent.
- **Risque de liquidité** : Revendre ses parts de SCPI peut prendre du temps, surtout en cas de faible demande.
Exemple : Un investisseur veut revendre rapidement ses parts pour faire face à une dépense imprévue. Faute d'acheteurs, il attend plusieurs mois ou vend à un prix inférieur.
- **Risque lié au marché immobilier** : La valeur des biens peut baisser en fonction du marché (crise économique, fiscalité, etc.).
Exemple : Une hausse brutale des taux d'intérêt réduit l'attractivité de l'immobilier. Les SCPI subissent une baisse de valorisation de leur patrimoine.
- **Risque de gestion** : La performance dépend fortement de la société de gestion. Une mauvaise stratégie ou une gestion inefficace impacte directement la rentabilité.
Exemple : Une SCPI investit dans des immeubles anciens mal entretenus. Les charges augmentent, les locataires partent, le rendement chute.
- **Risque sectoriel ou géographique** : Une SCPI trop concentrée sur un secteur ou une zone géographique peut être vulnérable.
Exemple : Une SCPI spécialisée dans l'immobilier de santé en UE subit un changement législatif défavorable, ce qui affecte ses loyers.
- **Risque fiscal** : Les revenus issus des SCPI sont fiscalisés. Une évolution de la fiscalité peut impacter la rentabilité nette.
Exemple : Le gouvernement augmente les prélèvements sociaux ou modifie la fiscalité des revenus fonciers. L'investisseur perçoit moins.

**Spirit REIM Services**

Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital de 6 260 000 €.
Numéro individuel d'identification TVA FR55880873666
RCS Nanterre n° 880 873 666
12 avenue André Malraux - 92300 Levallois-Perret
Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
n° GP-20000044 en date du 18/12/2020

**Esprit Horizon**

SCPI à capital variable, visa SCPI n°25-15 délivré par l'AMF en date du 05/09/2025

12 avenue André Malraux - 92300 Levallois-Perret