ESPRIT HORIZON

Bulletin d'information

3e trimestre 2026

Valable du 01/10/2026 au 31/12/2026



Le présent Bulletin Trimestriel d'Information est communiqué à titre exclusivement informatif. Il ne constitue ni une offre de souscription ou de cession de parts, ni un conseil en investissement, juridique, fiscal ou financier. Les informations qu'il contient sont arrêtées à la date indiquée et sont susceptibles d'évoluer. Ce document ne se substitue pas à la documentation réglementaire de la SCPI, notamment à la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), au Document d'Informations Clés (DIC), aux statuts, au rapport annuel ainsi qu'aux autres documents réglementaires mis à la disposition des investisseurs.

www.esprit-horizon.fr

Esprit Horizon – SCPI à capital variable gérée par Spirit REIM Services.
Visa AMF n° 25-15 du 5 septembre 2025.

Portail SCPI
Fortuny

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous présenter le quatrième 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.

Depuis sa création, Esprit Horizon s'inscrit dans une démarche d'investissement qui vise à concilier performance immobilière et responsabilité environnementale et sociale, en intégrant les enjeux ESG à notre politique d'investissement et de gestion. Le travail mené par nos équipes de gestion a permis de concrétiser cette ambition avec l'obtention du **label ISR** en août 2026, une étape clé dans le développement de notre SCPI.

Nous sommes convaincus que l'épargne peut être un véritable levier de transformation, en contribuant au développement des territoires, au dynamisme économique et à la transition environnementale. Amélioration de la performance énergétique des bâtiments, bien-être des occupants et dialogue avec nos locataires sont autant de leviers au service d'un immobilier plus durable.

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

Esprit Horizon
Spirit REIM Services

Benjamin Stutzmann
Président de Spirit REIM Services



Label ISR

La SCPI Esprit Horizon est désormais labellisée ISR.

Qu'est-ce que le Label ISR ?
Créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances, le label ISR est un outil pour choisir des placements responsables et durables. Son objectif est de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe.

investissement socialement ISR responsable
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Chiffres clés au 30/09/2026

43
Associés

2 836 699 €
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 **loyer** correspondant au 3e trimestre 2026 a été quittancé et **entièrement recouvré** par le preneur. Pour rappel, il s'agit d'une acquisition à 7,5 % taux AEM.

Depuis le début de l'année, plusieurs opportunités d'investissement ont été étudiées en Île-de-France et en région, mais les due diligences techniques et environnementales n'ont pas permis de les concrétiser. Fidèle à sa politique d'investissement, la société de gestion reste **attachée à des actifs de qualité,** liquides et **sécurisés sur les plans locatif, technique et environnemental**, en ligne avec la stratégie de la SCPI et **l'intérêt des associés.** Plusieurs dossiers reçus récemment sont en cours d'analyse. Nous espérons pouvoir finaliser prochainement l'acquisition d'un deuxième actif, sous réserve des conclusions des due diligences et de nos objectifs ESG (faisant suite à l'obtention du Label ISR en août 2026).

La perception des premiers loyers devrait permettre à la SCPI de verser son premier acompte sur dividende au terme du 4T 2026 et de viser 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

Le 3e trimestre 2026 s'est inscrit dans un environnement marqué par les tensions géopolitiques au Moyen-Orient et la persistance des pressions inflationnistes, notamment liées à la hausse des prix de l'énergie. Dans ce contexte, la BCE a relevé ses taux directeurs de 25 points de base en septembre, portant le taux de dépôt à 2,50 %, afin de contenir l'inflation, malgré des perspectives économiques encore incertaines.
Le marché de l'**investissement en immobilier d'entreprise confirme sa reprise avec 3,9 Mds€ investis au 3T26**, portant le volume cumulé à 12,3 Mds€ à fin septembre (+10 %). Ces signaux positifs laissent entrevoir **une reprise graduelle** du marché dans les prochains trimestres. Néanmoins, les dernières fluctuations de l'OAT 10 ans commencent déjà à impacter le marché et devraient se poursuivre sur la fin d'année. Les experts s'entendent sur un volume d'investissement en immobilier tertiaire d'environ 16 Mds € pour 2026 en France (-11 % vs 2025).
Les investisseurs étrangers, notamment les Américains, restent **très friands du marché français** et représentent 29 % des acquisitions au 3e trimestre 2026; l'Espagne arrive en seconde position avec 7 %. Les Français restent bien entendu premiers du classement avec 51 % des volumes. Le bureau reste la classe d'actifs plébiscitée par les investisseurs et représente 35 % des volumes investis; l'industriel arrive en seconde position avec 30 % (industriel représente la logistique et **les locaux d'activité, segment privilégié** par la SCPI Esprit Horizon); le commerce et l'hôtellerie représentent 20 % et 15 % respectivement. *(Sources : BNP Real Estate, CBRE, BCE)*

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 30/09/2026

Prix de souscription	250 €/part	Valeur de réalisation	232,52 €/part*
Prix de retrait	237,50 €/part	Valeur de reconstitution	252,16 €/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 1er jour du 6e mois qui suit le mois de souscription.

Évolution du capital

Période	31/12/2025	1S 2026	3T 2026	Cumul
Nombre de parts	11 633,8718	80,0673	18,9250	11 732,8641
Capitalisation	2 812 006,25 €	19 936,87 €	4 756,2500 €	2 836 699,37 €

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**

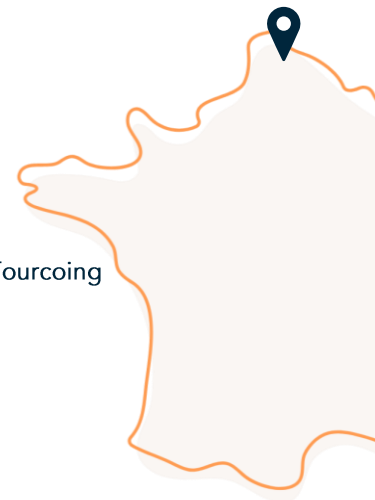
Surface : **1 261 m²**

Nombre de locataires : **1**

Taux de rendement AEM : **7,5 %**

TOP : **100 %**

WALB / WALT : **5,4 ans / 7,6 ans**



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

Objectifs ESG

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. Concrètement, cela se décline par domaine E/S/G de la façon suivante :

Spirit REIM Services s'est fixée pour son fonds Esprit Horizon des objectifs à horizon 2029 :

E

Améliorer la performance environnementale des actifs :

- Monitorer les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'eau
- Renforcer le suivi et le pilotage des consommations à l'échelle de chaque actif
- Vérifier la conformité réglementaire des actifs du portefeuille
- Etudier l'exposition aux risques climatiques des actifs du portefeuille et établir des plans d'adaptation

S

Contribuer au bien-être des occupants et au développement du tissu économique du territoire :

- 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
- Favoriser une mixité locative équilibrée (TPE/PME/PMI), contribuant à la vitalité économique des parcs, dans le cas où les actifs sont multilocataires

G

Engager l'ensemble des parties prenantes dans une démarche responsable :

- Systématiser les clauses ESG dans les contrats avec les prestataires de services
- Déployer des questionnaires « démarche responsable » auprès des locataires pour mesurer leur niveau d'engagement et d'appropriation des enjeux de durabilité
- Adapter aux besoins des locataires le niveau de dialogue sur les pratiques d'exploitation durable
- Sensibiliser les équipes de gestion

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.

Conditions d'entrée/de sortie

Minimum de souscription : Le minimum de souscription est de deux parts. Les parts souscrites portent jouissance au 1er jour du 6e 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.

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.

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.

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.

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.



L'horizon de placement recommandé est de 8 ans

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 1er janvier N.

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.

ESPRITHORIZON



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

spirit

ESPRITHORIZON

Portail SCPI

Fortuny