

SCPI



LA SCPI CONNECTEE AUX ENTREPRISES  
DES TERRITOIRES

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

# Principaux risques 1/2



- **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 investie dans des locaux commerciaux dans une zone déclinante a 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.

# Principaux risques 2/2



- Risques liés à la gestion discrétionnaire : il existe un risque que la société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La Valeur Liquidative de la société peut avoir une performance négative.
- Risques de concentration liés à l'absence de dispersion optimale géographique ou sectorielle, principalement lorsque la société détiendra un nombre limité d'actifs, en début de vie.
- Risque lié à l'effet de levier : lié au recours à l'endettement des sous-jacents, pouvant amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.
- Risque de contrepartie : risque de défaillance d'une contrepartie.
- Risque de taux : une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas entièrement couvert, peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la société.
- Risque de durabilité : Le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui pourrait avoir un impact négatif significatif, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. Ce risque peut être isolé ou affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent détériorer le profil financier, la liquidité, la rentabilité ou la réputation de l'investissement sous-jacent.

Si ces risques ne sont pas anticipés et intégrés dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif sur la valeur de marché estimée ou la liquidité de l'investissement, et donc sur le rendement de la SCPI.



# SOMMAIRE

01. Qui nous sommes?
02. Notre Thématique
03. Notre stratégie
04. Caractéristiques
05. Outils
06. Devenir Membre Fondateur



01

# Qui nous sommes?

# L'ÉCOSYSTÈME DU GROUPE SPIRIT

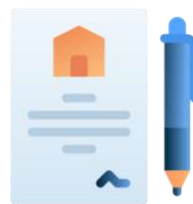


Immobilier Tertiaire

## Nos métiers historiques



Immobilier résidentiel



Investissement &  
gestion d'actifs

## Des diversifications synergiques



**SPIRIT REHAB**

Transformation  
Urbaine



Maîtrise d'oeuvre  
d'exécution



**SPIRIT ENERGIES**

Énergies  
renouvelables



Crowdfunding  
immobilier



**SPIRIT GRANDS PROJETS**

Solutions urbaines



Espaces  
de coworking



**192** M€  
capitaux propres

**470** M€  
volume d'affaires

**465** M€  
actifs sous gestion  
(dont 294 M€ d'encours sur des fonds régulés)

01

# NOS MÉTIERES

spirit

Spirit REIM Services

Structure des fonds au regard  
des besoins de ses clients.

Opère sa gestion en totale  
indépendance pour offrir aux  
investisseurs la meilleure performance.

Intègre en son sein les activités  
d'Asset & Property Management, pour  
réaliser une gestion fine et dynamique  
des actifs.



## STRUCTURATION DE FONDS

Spirit REIM Services structure des fonds immobiliers, dotés de politiques de gestion en phase avec les besoins de ses clients et au regard de la conjoncture économique et sociale

## FUND MANAGEMENT

En lien étroit avec la gestion du sous-jacent immobilier, les gérants de fonds cherchent à offrir la meilleure performance pour les clients. Ils mettent en place la politique d'investissement du fonds décrite dans le prospectus

## ASSET MANAGEMENT

En plus de la gestion financière des fonds d'investissement, Spirit REIM Services gère l'ensemble des actifs immobiliers détenus par ces véhicules, qu'il s'agisse d'immeubles de bureaux, de parcs d'activité ou de logements

## PROPERTY MANAGEMENT

La gestion locative des biens est également réalisée par les équipes de Spirit REIM Services, permettant une fluidité des échanges et d'actions

01

# TRACK RECORD

## ACTIFS IMMOBILIERS SOUS GESTION (Fonds régulés) :

- 294 M€ en immobilier sous gestion (incluant près de 250 M€ dans les actifs de type parcs et locaux d'activités)
- 145 000 m<sup>2</sup> de surface tertiaire
- 140 locataires 17 M€ de loyers annuels

## LE GROUPE SPIRIT : Leader des parcs d'activité en France

- Leader de la promotion des Parcs d'activité en France avec un savoir faire et une image reconnue sur le marché
- Un sourcing massif et des opportunités off-market

# Nous avons plus de 50 Parcs d'Activité sous gestion

## UNE GAMME DE FONDS RÉGULÉS & LABELLISÉS ISR

- **Esprit Pierre (SCI)** : Locaux & parcs d'activités en IDF (création fin 2017)
  - Patrimoine de 121 M€ composé de 30 actifs
  - Taux d'occupation physique de 100% au 31 mars 2024
  - Surfaces près de 60 000 m<sup>2</sup> exploités
- **Esprit Pierre Plus (SCI)** : Locaux & parcs d'activités en France entière (création en 2021)
  - Objectif d'investissement de 150 M€ (dont près de 122 M€ de réalisés à fin 2024 et valorisés à 128 M€)
  - Taux d'occupation moyen de 92% sur les actifs stabilisés
  - Surfaces près de 70 000 m<sup>2</sup> exploités
- **Esprit Pierre Résidences (OPPCI)** : Résidences Gérées (création en 2022) - LABEL ISR
  - Objectif d'investissement de 150 M€ (dont près de 65 M€ de sécurisés ou réalisés)
  - Taux d'occupation moyen de 100% des actifs livrés
  - 3 résidences pour près de 322 chambres / appartements



02

# Notre Thématique

## LE SAVOIR FAIRE SPIRIT PARCS ET LOCAUX D'ACTIVITÉ

### Savez-vous qu'est ce qu'un Parc d'activité

- Les parcs d'activités sont des zones aménagées par les collectivités ou les aménageurs pour regrouper un ensemble immobilier à vocation économique, composé d'un ou plusieurs bâtiments accueillant des activités tertiaires, industrielles, artisanales, technologiques, de logistique légère ou de services. Le couple rendement-risque envisagé est susceptible d'intéresser les investisseurs cherchant à dynamiser leur portefeuille.

### Et les Locaux d'activité

- Les locaux d'activités 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.

- Ces ensembles sont généralement situés en périphérie urbaine ou en zones d'activités aménagées (zones industrielles, zones d'activités économiques, technopoles)
- Ils permettent de favoriser le développement économique local en offrant un cadre organisé, accessible et attractif pour les implantations.

LE SAVOIR FAIRE SPIRIT  
PARCS ET LOCAUX D'ACTIVITÉ

## PERSPECTIVES DE RENDEMENTS

- Selon nos convictions, en investissant dans des parcs d'activité nous envisageons des perspectives de rendements grâce à la résilience de cette classe d'actifs.
- Le couple rendement-risque envisagé est susceptible d'intéresser les investisseurs cherchant à dynamiser leur portefeuille.

## RÉSILIENCE ÉCONOMIQUE

- Pendant les périodes de crise (comme le Covid-19), les entreprises de logistique, de production ou de services techniques ont souvent maintenu leurs activités, ce qui a renforcé la stabilité des loyers de ces actifs.
- Les locaux d'activité, par leur flexibilité d'usage, peuvent attirer une grande variété d'entreprises, réduisant ainsi les risques de vacance.

## RISQUES ASSOCIES

- **Risque de perte en capital**
- **Risque de liquidité**
- **Risque de gestion**

## LE SAVOIR FAIRE SPIRIT PARCS ET LOCAUX D'ACTIVITÉ

### DIVERSIFICATION SECTORIELLE

- Selon notre analyse, les parcs d'activité sont des actifs immobiliers moins volatils car ils sont essentiels pour les entreprises industrielles, logistiques et technologiques.
- Ils permettent de se diversifier avec une exposition à un secteur en plein développement.

### ACCESSIBILITÉ GÉOGRAPHIQUE

- Les parcs d'activité sont souvent situés en périphérie des grandes villes ou dans des zones stratégiques proches des axes routiers et ferroviaires. Selon notre expérience, ces emplacements facilitent la location et renforcent leur valorisation à long terme.

### RISQUES ASSOCIES

- **Risque lié au marché immobilier**
- **Risque sectoriel ou géographique**
- **Risques de concentration**

## LE SAVOIR FAIRE SPIRIT PARCS ET LOCAUX D'ACTIVITÉ

### STABILITÉ DES LOCATAIRES

- Selon notre expérience, les entreprises qui louent ces espaces signent généralement des baux longs (6 à 9 ans, souvent fermes), source potentielle de revenus stables et prévisibles.
- Selon notre analyse les locataires professionnels ont tendance à maintenir leur présence dans ces locaux pour éviter les coûts de relocalisation, ce qui contribue à la pérennité des loyers.

### DEMANDE CROISSANTE

- Selon notre analyse, l'essor de secteurs comme la petite logistique (e-commerce), la technologie ou les activités industrielles légères, la demande pour des locaux d'activité est en constante augmentation.

### RISQUES ASSOCIES

- **Risque de vacance locative**
- **Risque lié au marché immobilier**



03

# Notre Stratégie

# NOTRE STRATEGIE

L'objectif d'ESPRITHORIZON est de proposer aux investisseurs une diversification patrimoniale en investissant dans des actifs à potentiel, principalement sur des parcs et locaux d'activité et de manière opportuniste en investissant dans toute autre classe d'actifs, tels que les bureaux, les commerces, les résidences gérées (étudiantes, séniors), ou des hôtels

## RISQUES ASSOCIES

- Risque de perte en capital
- Risque de liquidité
- Risque de gestion
- Risque lié au marché immobilier
- Risque sectoriel ou géographique
- Risque de Vacance Locative

## PROPOSER DES PERSPECTIVES DE RENDEMENT SOLIDES DANS LE TEMPS

- ESPRIT HORIZON vise des perspectives de rendement tout en contribuant au développement des petites et moyennes entreprises locales, en contrepartie il peut y avoir un risque de perte en capital.
- ESPRIT HORIZON confère une exposition sur une classe d'actif résiliente, avec un focus sur les parcs d'activités. Cette thématique, selon notre expérience s'appuie sur de fondamentaux solides soutenant l'innovation et l'entrepreneuriat.

## POUR UN IMPACT POSITIF POUR NOS INVESTISSEURS MAIS AUSSI POUR NOS LOCATAIRES

- ESPRIT HORIZON participe au développement des PME/PMI en France et occasionnellement en Europe, en mettant à bail des actifs dédiés à leur cœur de métier.

03

# NOTRE STRATEGIE

## UN SERVICE CLIENT DE QUALITÉ

- Un service client réactif et personnalisé pour répondre aux questions des investisseurs
- Reporting transparent sur les performances de la SCPI sur des outils en ligne consultables 24h/24h et 7j/7j

## NOS ATOUTS

- Un savoir faire reconnu sur le marché
- Un sourcing de qualité
- Souscription digitale et services en ligne performants et modernes
- Epargne programmée



# CARACTERISTIQUES

Distribution  
cible non  
garanti:  
6,00 % \*\*

avant impôts et  
net de frais de  
gestion

Prix Public de  
la part :  
250€ avec un  
minimum  
de 2 parts

TRI\* Annuel  
Cible non  
Garanti:  
5,50 %

Distribution  
Mensuelle

Date d'entrée  
en jouissance:  
1er jour du  
6ème mois

## Notions essentielles à connaître :

### \*Taux de Rendement Interne (TRI):

Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (8 ans ici) en tenant compte à la fois du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

### \*\*Taux de distribution annuel :








Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité en France ou à l'étranger payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), 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 de l'année N. Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année N.

## Précautions à retenir :

Estimation non garantie de la performance future calculée par Spirit Reim Services à partir des données relatives aux conditions actuelles de marché. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment en perte de capital, d'illiquidité et liés aux marchés de l'immobilier.

Les risques associés sont définis en page 2 et 3

# CARACTERISTIQUES - FRAIS

-  Commission de souscription : 6,00% TTC
-  Commission de Gestion : 15,60% TTC
-  Commission de Sortie : 0%\*
-  Commission d'acquisition et de cession des Actifs : 1,80 % TTC
-  Commission de gestion des liquidités : 30% HT des produits financiers générés par des placements à terme
-  Commission de cession des Actifs en cas de cession à titre gratuit ou en gré à gré : 240 € TTC
-  Commission suivi et Pilotage Travaux: 6,00% TTC

\* la cession n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat et que la liquidité n'est pas assurée



05

# Outils

05

# OUTILS



Souscription entièrement digitalisée avec épargne programmée



Espace associé



Espace investisseur personne morale



Espace distributeur



Fonctionnalités modernes et accessibles 24h/24h et 7J/7J en multiplateformes

# CONTACTS



**Luis HERAS PERERA**

Directeur Commercial  
ESPRIT HORIZON

+33 6 89 24 98 81

 [lherasperera@spirit.net](mailto:lherasperera@spirit.net)

**SPIRIT REIM SERVICES**

12 avenue André Malraux

92300 LEVALLOIS PERRET

TEL 01 41 40 80 80

FAX 01 41 40 05 10

SAS au capital de 6.260.000 €

RCS NANTERRE 880 873 666



