

Dédiée aux locaux et parcs d'activités

Avec Esprit Horizon, Spirit REIM Services ouvre l'accès au marché des locaux et parcs d'activités aux particuliers. La SCPI thématique et majoritairement française mise sur la résilience d'une classe d'actifs qui a fait ses preuves dans la durée et sur une gestion à taille humaine pour offrir un investissement performant et transparent.



Luis Heras Perera, directeur commercial de Spirit REIM Services.



Benjamin Stutzmann, président de Spirit REIM Services.

Proposant une souscription 100 % digitalisée, pour un montant de commission fixée à 6 % TTC (minimum deux parts, soit 500 euros pour une première souscription), la SCPI Esprit Horizon annonce un objectif de rendement de 6 %.

→ Collecte à taille humaine

Opportuniste, Esprit Horizon s'est donné

Le gestionnaire d'actifs Spirit REIM Services vient de lancer sa première SCPI dédiée aux locaux et parcs d'activités, une catégorie d'actifs qu'il opérait déjà en compte propre, pour des family offices et des institutionnels français. Baptisé Esprit Horizon, ce nouveau véhicule investit essentiellement en France, sans toutefois se fermer les portes de l'Europe. Il se démarque des SCPI internationales et entend capter une collecte diversifiée en proposant aux particuliers un véhicule d'investissement jusqu'ici réservé aux institutionnels.

« Sur l'ensemble de la collecte des SCPI réalisée auprès des particuliers en 2025, seuls 3 % sont orientés vers les locaux et parcs d'activités. Esprit Horizon est l'un des seuls véhicules dédiés à cette classe d'actifs », soutient Luis Heras Perera, directeur commercial de Spirit REIM Services. La société de gestion, qui détient près de 500 millions d'euros d'actifs en portefeuille, dont quatre-vingts immeubles d'activité sous gestion, bénéficie d'une forte expertise sur le secteur. « L'évolution des valeurs foncières depuis dix ans nous conforte sur la résilience future de cette classe d'actifs qui, même en pleine période Covid, n'a connu aucun défaut de paiement : 95 % de taux de recouvrement et 98 % de taux

d'occupation physique », affirme Benjamin Stutzmann, président de Spirit REIM Services.

→ Soutenir l'économie réelle

Alors que la pierre-papier reprend des couleurs en 2025, atterrissant à 4,5 milliards d'euros de collecte globale, Spirit REIM Services mise sur la diversification géographique et sectorielle des locaux et parcs d'activités. « Ces actifs, situés proches des villes et des grands axes, accueillent aussi bien des grands comptes que des acteurs locaux, s'inscrivant dans le tissu économique régional. Leur polyvalence, leur adaptabilité et la faible intensité capitalistique pour les transformer en espaces de stockage constituent de véritables atouts pour profiter de la reprise du marché », démontre Benjamin Stutzmann.

Avec Esprit Horizon, le gestionnaire entend réindustrialiser la France à son échelle, en investissant dans les outils de travail des PME-PMI et des artisans. « Notre logique d'allocation nous permet de soutenir l'économie réelle tout en offrant aux investisseurs particuliers un produit performant, transparent et résilient », ajoute le président.

« toute latitude » pour atteindre un bon niveau de performance. La SCPI se laisse ainsi la possibilité d'investir, à la marge, dans les actifs hôteliers et les *retail parks*, à la condition que ceux-ci répondent à trois critères d'investissement fondamentaux : la localisation, l'adéquation du produit immobilier aux besoins des utilisateurs (architecture, équipements) et l'intégration de critères environnementaux exigeants (production d'énergie renouvelable, *monitoring* des fluides).

Prochainement labellisée ISR, la SCPI Esprit Horizon se distingue également par sa volonté de rester un véhicule à taille humaine, avec un premier objectif de collecte compris entre 150 et 200 millions d'euros, à raison de 15 à 20 millions d'euros par an. « Nous ne cherchons pas à devenir une SCPI méga-collectrice, mais à garantir un rendement-cible sur la durée, porté par la métrique et la granularité de ces actifs et au moyen d'une gestion active et de proximité avec les locataires », précise Luis Heras Perera.

Pour offrir à sa SCPI agilité et réactivité, Spirit REIM Services a constitué une équipe de dix-sept collaborateurs dédiés à la gestion de son portefeuille. ■