epsicap nano

Nom commercial de la SCPI Epsilon 360°

L'immobilier Smallcaps européen

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION #16

3e trimestre 2025

Validité du 01/10/2025 au 31/12/2025

Epsicap REIM, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-202165. **Epsilon 360°** Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, visa AMF n° 21-17 en date du 19 novembre 2021

epsicap REIM

LE MOT DU PRESIDENT

Andràs Boros

Cher.es Associé.es,

Trimestre après trimestre, votre SCPI démontre sa **résilience** dans un contexte politique et économique qui demeure contrasté, tant sur le plan international que national.

Les **indicateurs opérationnels d'Epsicap Nano demeurent toujours extrêmement robustes** : les taux d'occupation financier et de recouvrement demeurent à des niveaux tout à fait remarquables, proches de 100%, soulignant la qualité du portefeuille et la rigueur de notre gestion. A deux mois de la clôture de l'exercice, et au vu de la performance réalisée sur les 9 premiers mois de l'année, l'atteinte de nos objectifs annuels s'en trouve largement conforté (performance globale d'au minimum 8,25%, dont un objectif de taux de distribution d'au minimum 7,0%).

Le fait marquant de notre activité demeure indéniablement la **diversification européenne rapide de votre SCPI**. Si l'Europe (hors France) représentait 26% du patrimoine au 30 septembre, elle devrait représenter 40% d'ici fin 2025 grâce aux acquisitions restant encore à finaliser en novembre et décembre. Sur l'ensemble de l'exercice, nous projetons ainsi avoir réalisé environ 70m€ d'acquisitions, dont 90% hors de France (Royaume-Uni, Espagne, Portugal). Cette diversification géographique va se poursuivre en 2026 avec des acquisitions européennes déjà identifiées pour le début de l'année prochaine, **en ligne avec notre objectif d'atteindre 50% du patrimoine hors de France d'ici mi 2026**.

Enfin, et comme vous le savez probablement déjà, nous avons fait le choix d'élargir notre offre de solutions **en lançant Epsicap Explore, notre deuxième SCPI.** D'emblée très internationale, Explore a été pensée comme **une SCPI très complémentaire à Nano**, puisqu'elle cible prioritairement les actifs d'un volume unitaire supérieure à 10M€. Conformément à ce que nous avons toujours affirmé, Epsicap Nano restera dédiée principalement aux actifs inférieurs à 10M€, les "smallcaps".

Pourquoi ce nouveau lancement ? Ayant bâti une capacité de sourcing, d'exécution et de gestion à l'échelle européenne, il nous semblait naturel d'en exploiter le plein potentiel en nous laissant la possibilité d'acquérir des actifs légèrement plus importants en valeur, en particulier sur le segment entre 10 et 20M€. Ces opportunités, nous les recevions déjà quotidiennement, sans pouvoir y donner suite, alors qu'il y a beaucoup de dossiers de qualité partout en Europe.

Au nom de toute l'équipe d'Epsicap REIM, je vous remercie pour votre confiance et vous donne rendez-vous début 2026 pour faire le bilan de l'exercice 2025 et vous donner les perspectives pour 2026.

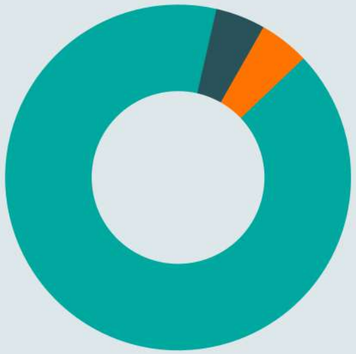
Performance

Au 30/09/2025, la performance globale d'Epsicap Nano s'établit d'ores et déjà à 6,50% sur les 9 premiers mois de l'année (incluant une revalorisation de +1,26% du prix de souscription au 1er juillet). Sur la base des projections du 4ème trimestre, l'objectif de performance globale 2025 est de 8,26% dont un objectif de TD de 7,0%.

Ces objectifs sont des estimations faites sur la base du patrimoine actuel de la SCPI et d'hypothèses de marché prises par Epsicap REIM, sans que cela ne constitue une promesse ou une garantie de performance.

Vos dividendes du trimestre

4,50 € **Dividende brut de fiscalité étrangère**
(par part en jouissance sur le trimestre)

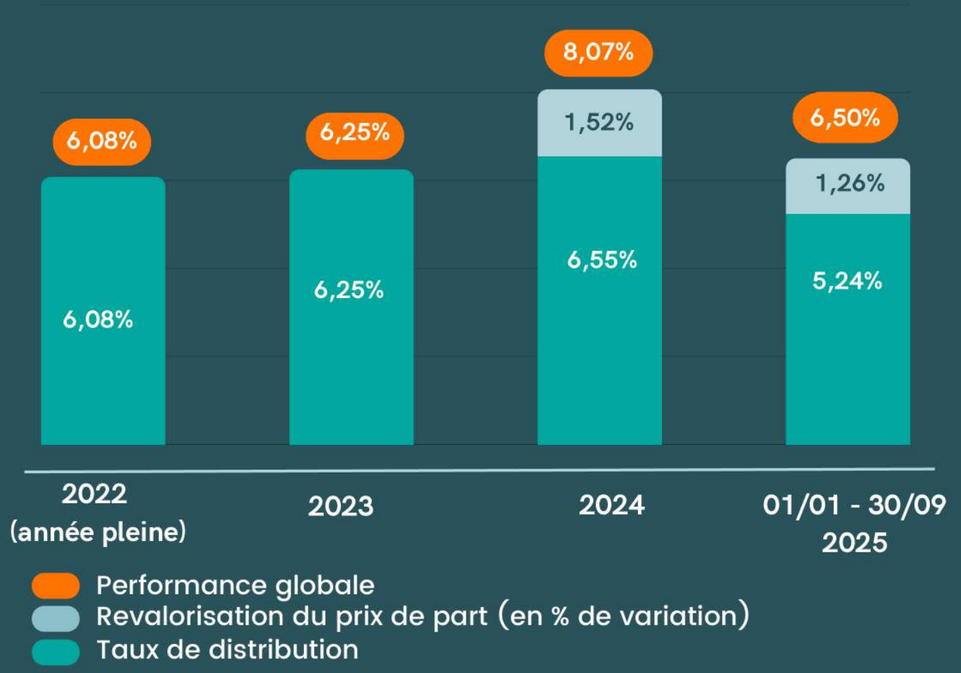


4,08€/part
Revenu foncier net de fiscalité étrangère versé à l'Associé

0,21€/part
Revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

0,21€/part
Impôt étranger prélevé à la source, payé par la SCPI et déductible en France

Performance globale



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

Valorisation

La valeur de reconstitution par part de votre SCPI est calculée à partir de la valeur d'expertise indépendante de chaque actif composant le patrimoine. L'expert de la SCPI est BNP Paribas Valuation.

Le prix de souscription d'une part, fixé par la société de gestion, doit à tout moment être compris dans une fourchette de +/- 10% de la valeur de reconstitution.

Au 30/06/2025, la valeur de reconstitution par part d'Epsicap Nano s'établit à 276,33€.

Cela signifie qu'en l'état actuel des choses, le prix de souscription pourrait être revalorisé de 7,5% avant qu'il ne se retrouve en situation de "surcote" par rapport à la valeur de reconstitution.

⚠ **Les performances passées ne présagent pas des performances futures**

Valeurs de part (30/06/2025)

Lorsque le prix de la part dépasse la valeur de reconstitution, les nouveaux souscripteurs s'acquittent d'une prime à l'entrée.

Lorsque le prix de part est inférieur à la valeur de reconstitution, les nouveaux souscripteurs bénéficient d'une décote à l'entrée.

** Prix de souscription à compter du 1er juillet 2025 suite à la revalorisation du prix de part*

Les chiffres clés

au 30/09/2025

174 m€

CAPITALISATION

9,7 m€

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE

4 096

ASSOCIÉS

21,1 %

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Marché des parts

677 545

PARTS COMPOSANT LE CAPITAL

39 986

PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE

2 296

PARTS RETIRÉES SUR LE TRIMESTRE

dont 0 en attente de retrait

Souscrire

257,00 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

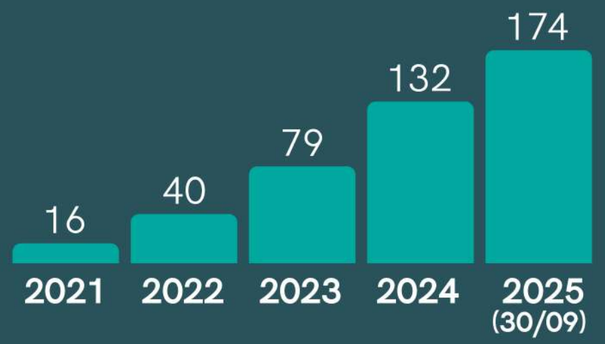
5 mois

DÉLAI DE JOUISSANCE

244,15 €

VALEUR DE RETRAIT

Capitalisation (m€)



Nombre d'associés

Le patrimoine

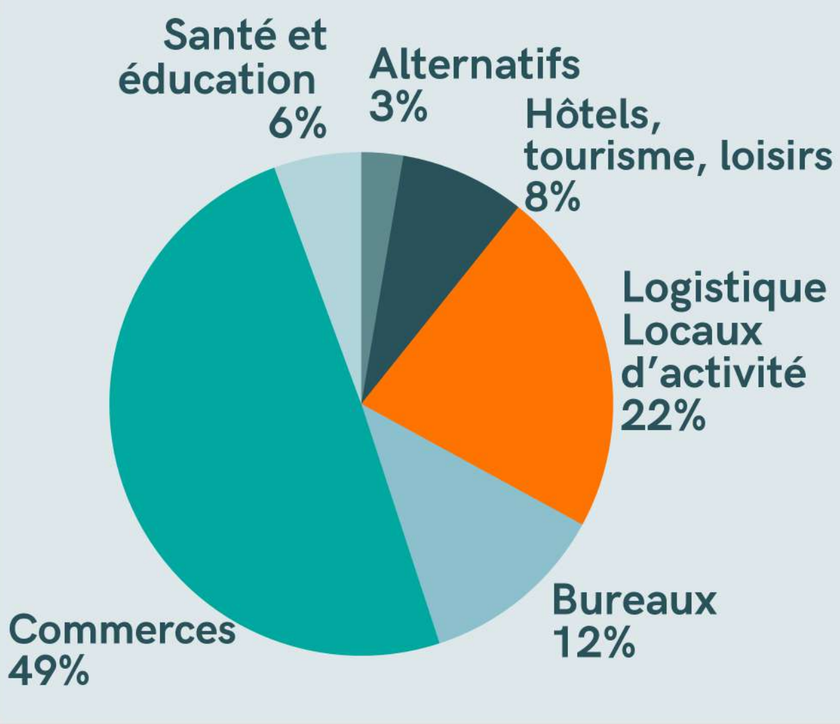
au 30/09/2025

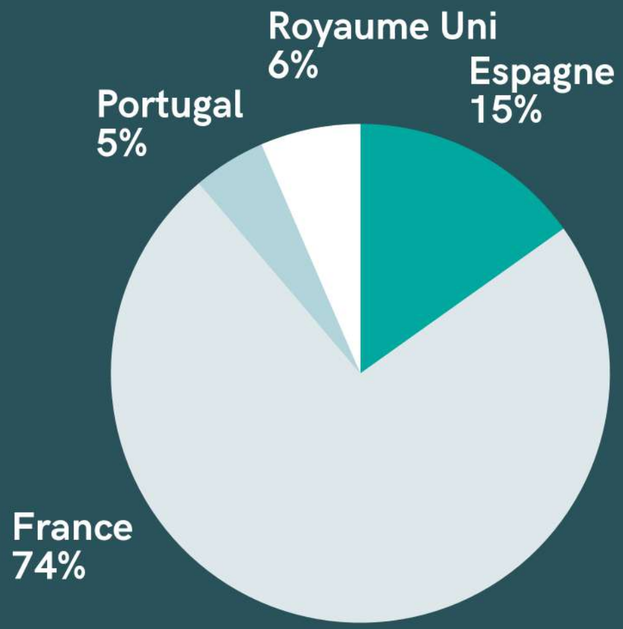
50 actifs

3,6 m€
taille unitaire moyenne (en valeur d'expertise HD)

108 unités locatives

192 m€
valeur d'expertise HD





14,1 m€ LOYERS ANNUELS HT HORS CHARGES DU PATRIMOINE

3 126 k€ LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

99,5% TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (AU 30/09/20025)

99,43% Taux d'occupation financier
(depuis le 01/01/2025)

- *Locaux occupés* *97,57%*
- *Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition* *1,16%*
- *Locaux en construction* *0,70%*
- *Locaux vacants* *0,57%*

Acquisitions du trimestre

Aberdeen

#48

Peregrine Rd, Westhill AB32 6JL, Royaume-Uni (Aberdeen)

Locaux d'activité

Situé au sein de la zone industrielle de Westhill, à l'ouest d'Aberdeen, cet actif de 5 112 m² (locaux d'activités et bureaux d'accompagnement) est loué par Forum Energy Technologies dans le cadre d'un bail avec une durée résiduelle ferme restante de 4,4 ans à l'acquisition.

- 5 112 m2
- 7,1 M€
- Forum Energy Technologies
- Note ISR initiale : 28
- 31/07/2025

Sao Domingos de Rana

#49

Estrada Nacional 249/4, Km 4,6, 2785-591, Portugal (Trajouce)

Logistique

Cet actif logistique de 10 884 m² est situé le long d'un axe stratégique reliant l'A5 (axe Lisbonne - Estoril) et l'A37 dans l'aire urbaine de Lisbonne. Il est occupé par l'enseigne national Poupança Cash & Carry. L'actif a été acquis dans le cadre d'une opération de "sale & leaseback" de 12 ans fermes.

- 10 884 m2
- 8,5 M€
- Amaral & Filhos - Distribuiçao, S.A.
- Note ISR initiale : 32
- 31/07/2025

Acquisitions du trimestre

Leeds

#50

Armley Road, LS12 2 QN Leeds, Royaume-Uni

Commerce

Les deux cellules sont louées à des enseignes de premier plan, B&M et Farmfoods, assurant une solidité locative. L'ensemble commercial, qui comprend également un supermarché Lidl, bénéficie d'un emplacement stratégique le long d'Armley Road, un axe très passant qui relie directement le site au centre-ville de Leeds.

3 001 m2

5,1 M€

B&M Retail Ltd, Farm Food Ltd

Note ISR initiale : 39

10/09/2025

Découvrir en vidéo

Retrouvez tout le patrimoine de la SCPI Epsicap Nano directement sur notre site internet

Consulter le patrimoine

Vie du patrimoine

Locataires & travaux

Installation de bornes IRVE
Le déploiement d'une nouvelle station en partenariat avec la société ELECTRA sur l'actif de Mérignac Kennedy portant sur un projet de 8 bornes ultra-rapide a été lancé.

Local commercial à Feytiat - 1 308 m2
Le renouvellement du bail avec le locataire actuel pour une durée de 9 ans a été finalisé en septembre 2025.

Taux de recouvrement sur les 9 premiers mois de l'année: 99,1%

Responsable

Environnement

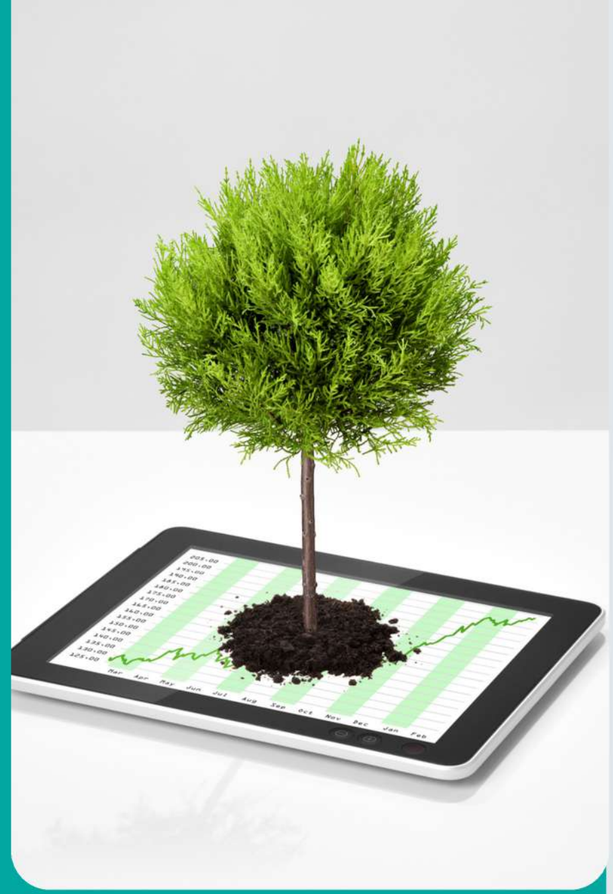
Améliorer la performance énergétique de nos actifs et mesurer l'impact sur la biodiversité.

Social

Encourager les mobilités alternatives/douces et renforcer la sécurité des occupants (défibrillateurs).

Gouvernance

Impliquer toutes les parties prenantes et valoriser les locataires, acteurs essentiels de la performance durable.



Notre ambition

La SCPI Epsicap Nano est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR). Celle-ci s'inscrit dans notre volonté d'étendre cette démarche à une catégorie d'actifs (les « Smallcaps ») qui en est généralement exclue, compte tenu notamment de leur taille.

Un label ISR renouvelé pour 3 ans !

Le Label ISR de la SCPI Epsicap Nano a été renouvelé par l'AFNOR, organisme certificateur officiel, à l'issue d'un audit exigeant. Ce renouvellement confirme la poursuite concrète de nos engagements ESG et reflète notre ambition : bâtir un patrimoine immobilier toujours plus durable, responsable et résilient.

Retrouvez tout sur notre nouvelle démarche ISR et accédez à l'ensemble des documents liés à celle-ci :

Engagement ISR

Retrouvez toutes nos actualités

Newsroom

Actualités

Epsicap REIM lance Epsicap Explore, sa nouvelle SCPI complémentaire et européenne !

Epsicap REIM entre dans le classement Leaders League !

Nouvelle option de souscription pour la SCPI Epsicap Nano: les versements programmés en nue-propriété à durée dégressive

Epsicare poursuit son engagement et s'ouvre à l'international

Le prix de la part revalorisé de 1,26% et un objectif de performance globale revu minimum à 8,25 % en 2025

Tout savoir

Avertissement

Les parts de SCPI sont des supports de placement de long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à ce placement. La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

L'ensemble des risques associés à l'investissement dans des parts de SCPI est décrit dans le document d'informations clés et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tous les documents règlementaires de souscription doivent être remis préalablement à la souscription et sont disponibles gratuitement sur le site d'Epsicap REIM : www.epsicap.fr

Conditions de retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Dans le cas où il existe une contrepartie, le retrait est effectif par son inscription sur le registre des associés. Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande par la Société de Gestion. Le prix reçu lors d'un retrait de part correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription soit 244,15 euros.

Lexique

Capitalisation : Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

Taux de distribution : il s'agit du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année considérée.

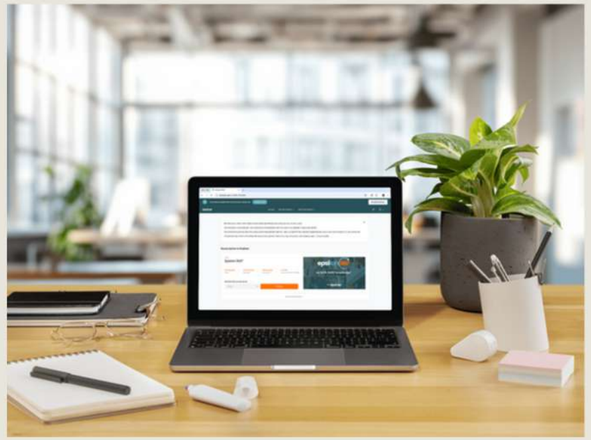
TOF (taux d'occupation financier) : le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Ce taux présente le montant des loyers et indemnités d'occupation effectivement facturés rapporté au montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

TOP (taux d'occupation physique) : le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

Prix d'acquisition (AeM) : il s'agit du prix d'acquisition ou de la valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des frais et droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

Ratio Dettes et autres Engagements : le ratio d'endettement est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, engagements de paiement de VEFA) et la valeur de ses actifs.

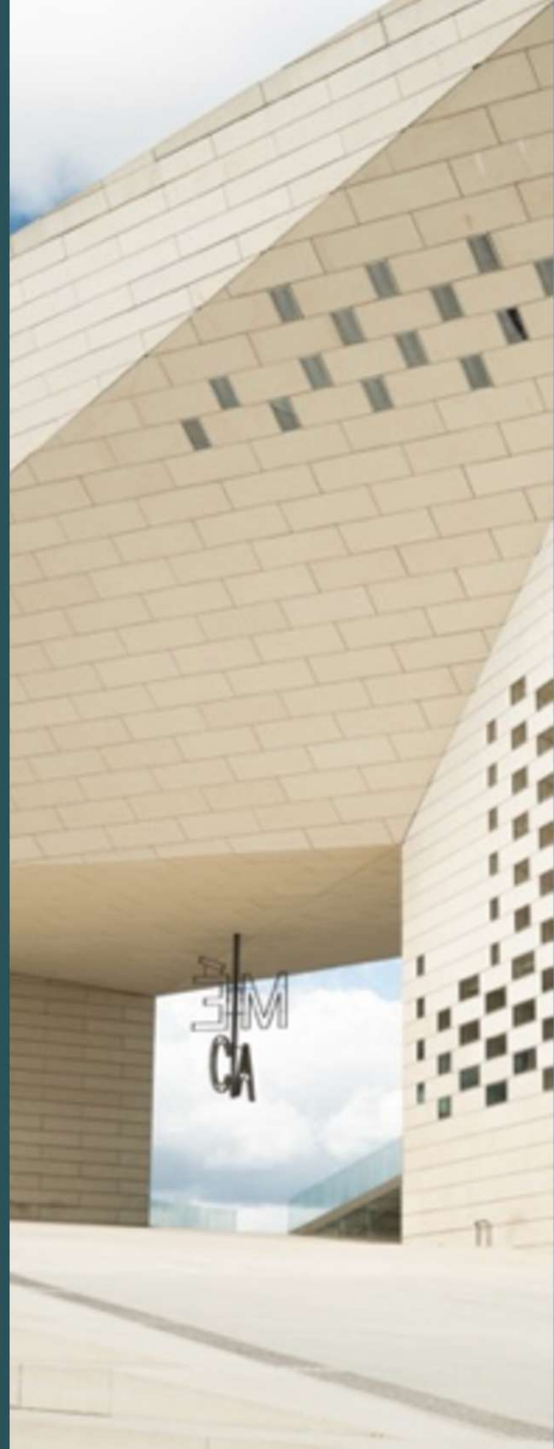
Performance globale annuelle (PGA) : La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation (i) du prix de souscription, entre le 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable, (ii) du prix de part acquéreur moyen entre l'année n-1 et l'année n.



Un espace client entièrement repensé et digitalisé qui vous permet de suivre votre investissement directement en ligne.

Accéder à mon espace

Retrouvez toute l'information sur notre site internet www.epsicap.fr



Epsicap REIM, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-202165
Epsilon 360, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, visa AMF n° 21-17 en date du 19 novembre 2021

epsicap REIM

Tout est une question de placement