

# epsicap explore

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION #2

1er trimestre 2026

Validité du 01/04/2026 au 30/06/2026

Epsicap REIM, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-202165. Epsicap Explore Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, visa AMF n° 25-09 en date du 9 septembre 2025.

L'immobilier hors des sentiers battus



# LE MOT DU PRESIDENT

## Andràs Boros

### Chers associés,

Le conflit au Moyen-Orient a démarré alors que le marché européen de l'investissement immobilier était en pleine convalescence. La stabilisation progressive des taux d'intérêt, qui avait redonné de la visibilité et des repères aux vendeurs et aux acquéreurs, avait en effet engendré une reprise timide des volumes de transactions à l'échelle européenne. Dans certains pays, on constatait même une amorce de « recompression » des taux de rendement à l'acquisition.

La situation demeurant extrêmement volatile, il est trop tôt pour apprécier l'ampleur des conséquences de ce conflit sur l'inflation, les taux d'intérêt, et la croissance économique. Néanmoins, nous croyons que votre SCPI, malgré sa relative jeunesse, est très bien armée pour faire face à ce contexte, avec des fondamentaux immobiliers extrêmement solides.

Dans un marché pourtant largement saturé, la dynamique de collecte de votre SCPI se met en place de manière satisfaisante, avec à ce stade un rythme de collecte mensuelle de l'ordre de 1,5M€, en ligne avec nos objectifs pour ce premier exercice. D'ici la fin de l'année, nous visons une capitalisation de l'ordre de 45 à 50M€ pour votre SCPI.

Notre priorité au cours des prochaines semaines est de déployer cette collecte de façon optimale en vue de poursuivre la diversification tant géographique que sectorielle du portefeuille.

Les opportunités en Europe sont nombreuses et Epsicap Reim jouit d'une excellente image auprès des vendeurs et apporteurs d'affaires en Europe compte tenu de la fiabilité démontrée au cours des dernières années.

Grâce à votre diligence, l'ensemble des résolutions proposées à l'Assemblée Générale a été adopté. En particulier, la mise en place de la « décimalisation » des parts (un terme un peu « barbare », admettons-le) va désormais permettre aux investisseurs - actuels ou nouveaux - de pleinement profiter de nouvelles modalités d'investissement, comme l'épargne programmée ou le réinvestissement (partiel ou total) des dividendes. N'hésitez pas à vous renseigner auprès de nos équipes !

Pour l'année en cours, nous maintenons un objectif de taux de distribution supérieur à l'objectif de long terme de votre SCPI (qui est, pour mémoire, de 6,5%). Cet objectif sera précisé dans le courant de l'année.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons pleinement engagés et mobilisés pour la gestion prudente de votre épargne.

# Performance

Au cours du premier trimestre, la SCPI Epsicap Explore a distribué 3 acomptes mensuels sur dividendes de 1,46 € par part en jouissance, brut de fiscalité étrangère, soit un taux de distribution à date sur le 1er trimestre de 1,75%.

Au 31/12/2025, la valeur de reconstitution par part d'Epsicap Explore s'établit à 257,93€. Cela signifie qu'en l'état actuel des choses, le prix de souscription pourrait être revalorisé de 3,17% avant qu'il ne se retrouve en situation de "surcote" par rapport à la valeur de reconstitution.

## Vos dividendes du trimestre

**4,38 €**

**Dividende brut de fiscalité étrangère**  
(par part en jouissance sur le trimestre)

**3,35€/part**

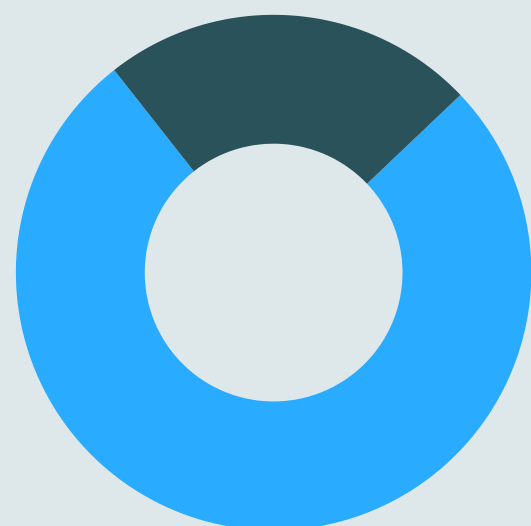
Revenu foncier net de fiscalité étrangère versé à l'Associé

**0€/part**

Revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

**1,03€/part**

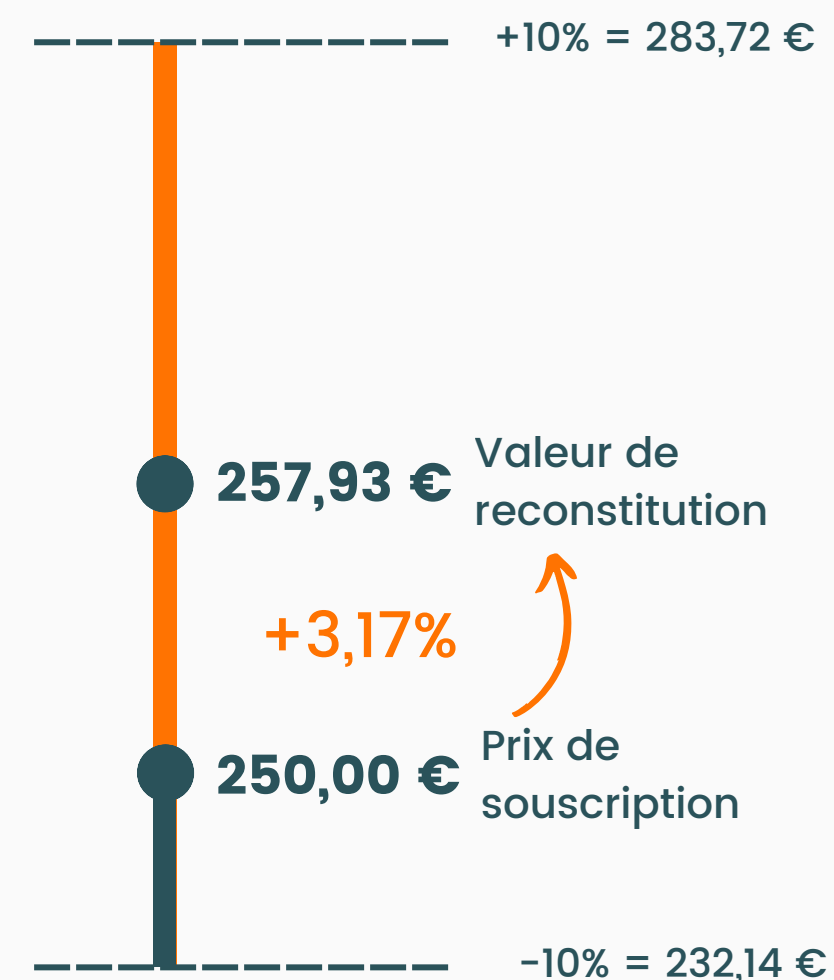
Impôt étranger prélevé à la source, payé par la SCPI et déductible en France



## Valeurs de part (31/12/2025)

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.



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

# Les chiffres clés

au 31/03/2026



**33,7 m€**

CAPITALISATION



**3,5 m€**

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



**822**

# ASSOCIÉS



**0 %**

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

## Marché des parts

**135 028**

PARTS COMPOSANT LE CAPITAL

**14 225**

PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE

**0**

PARTS RETIRÉES SUR LE TRIMESTRE

*dont 0 en attente de retrait*

## Souscrire

**250 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION

**5 mois**

DÉLAI DE JOUISSANCE

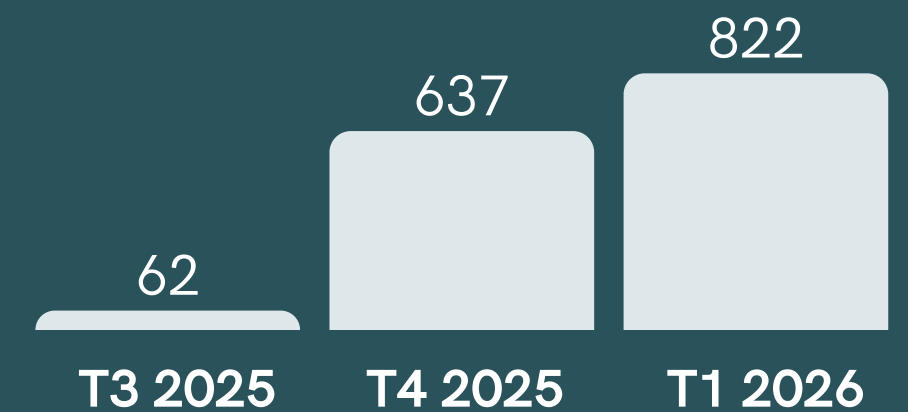
**250 €**

VALEUR DE RETRAIT

CAPITALISATION (M€)



NOMBRE D'ASSOCIÉS

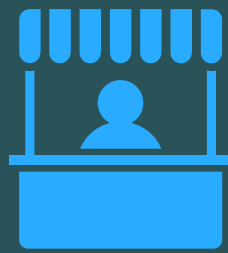


# Le patrimoine

au 31/03/2026



**3 actifs**



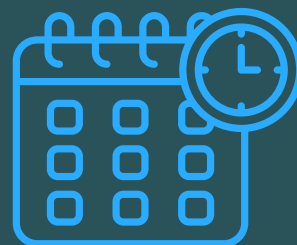
**9 unités locatives**



**29,4 m€**  
valeur d'expertise HD



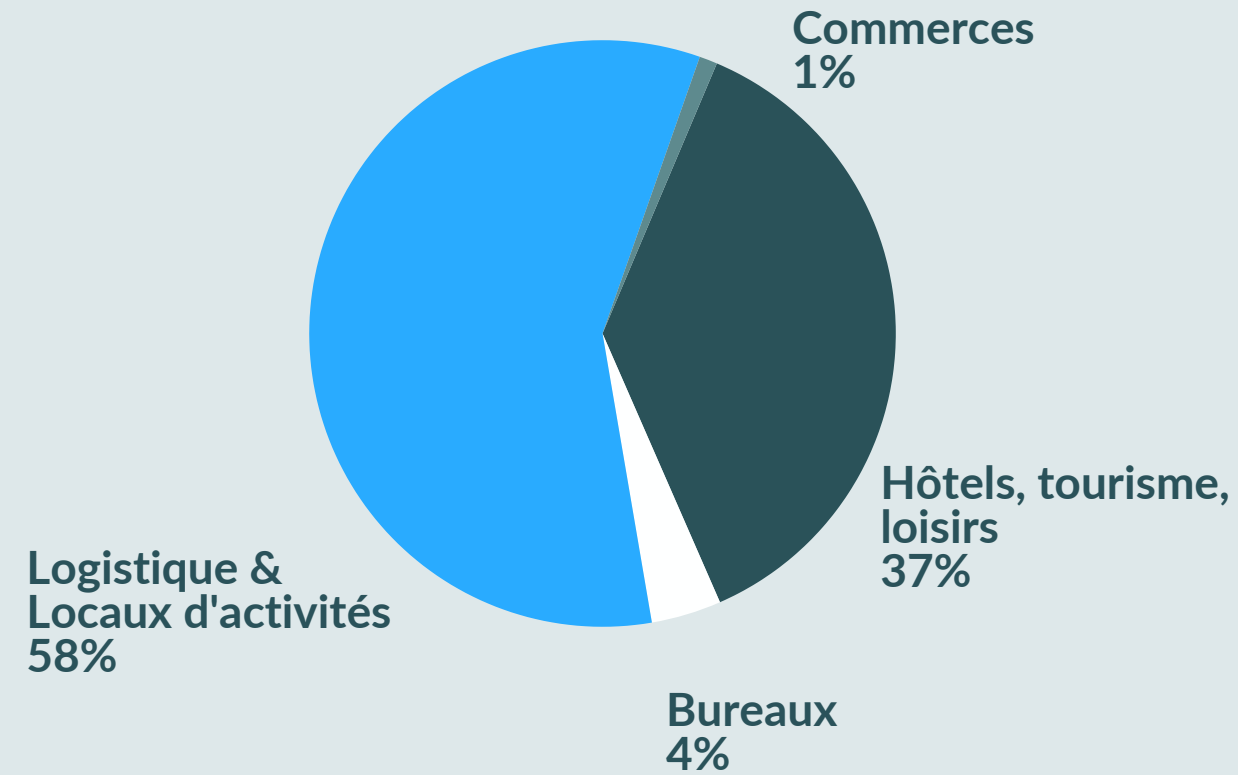
**18 631 m<sup>2</sup>**  
Surface du patrimoine



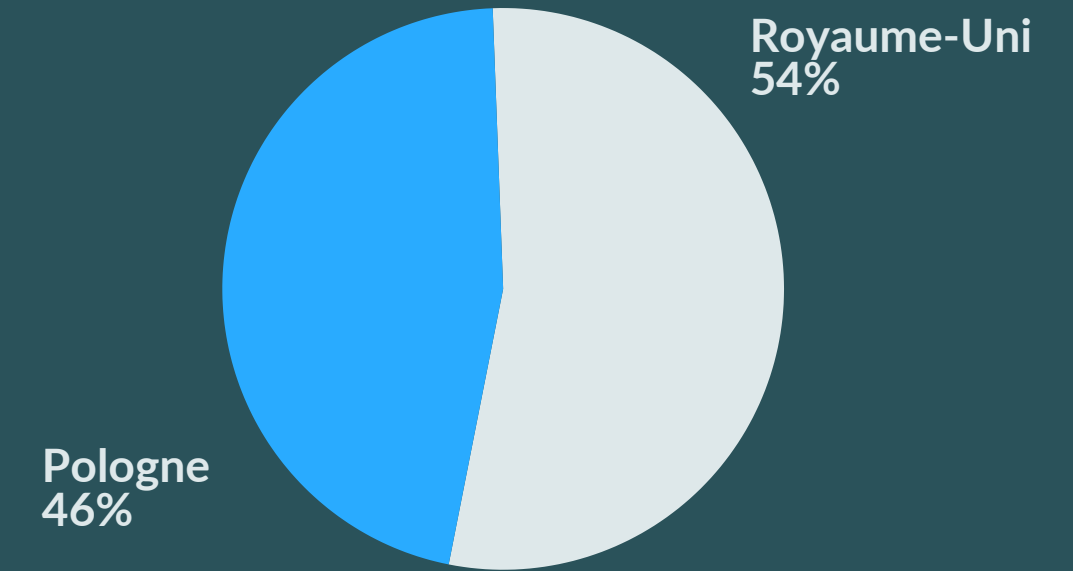
**5,9 ans**

Durée d'engagement ferme de nos locataires (WALB)

## Repartition sectorielle (en % de la valeur hors droits)



## Répartition géographique (en % de la valeur hors droits)

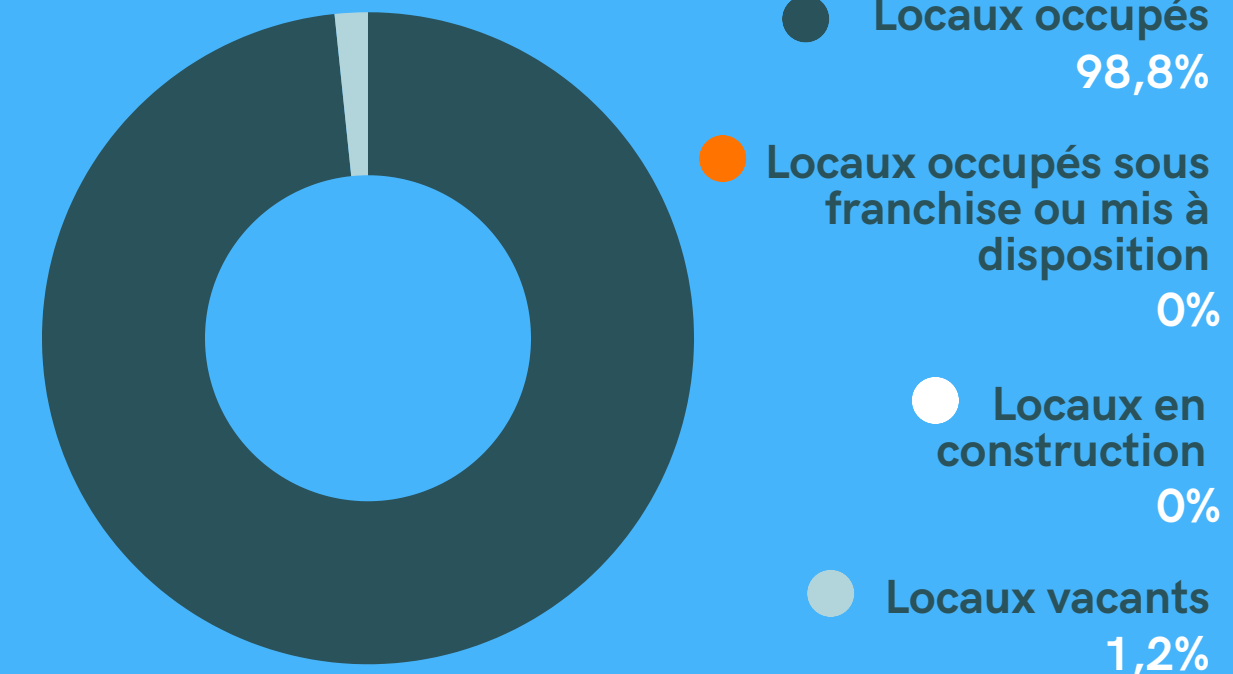


**2,4 m€** LOYERS ANNUELS HT HORS CHARGES DU PATRIMOINE

**584 k€** LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

**99,0%** TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (AU 31/03/2026)

**98,8%** Taux d'occupation financier  
(depuis le 01/01/2026)



# Actualités du trimestre

## Actualité du patrimoine

Aucune acquisition ni cession n'a été réalisée au cours du trimestre.

Le nouveau locataire First Rail sur l'actif de Preston a finalisé ses travaux d'aménagement.



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

[Consulter le patrimoine](#)



## Assemblée Générale Mixte 2025

L'Assemblée Générale Mixte 2025 s'est tenue le 28 avril 2026.

A cette occasion, l'ensemble des résolutions a été adopté. Ce résultat confirme votre confiance envers la trajectoire de notre SCPI, et nous vous en remercions sincèrement.

Une des résolutions approuvées permet la décimalisation des parts de votre SCPI. Ceci donne la possibilité aux investisseurs d'acquérir des fractions de parts et permet donc d'élargir les options d'investissement disponibles en y intégrant **le réinvestissement des dividendes et l'épargne programmée** (qui sera désormais disponible à partir de 50 €, autant en pleine propriété qu'en nue-propriété).



[Visionner le replay](#)



[Rapport annuel 2025](#)



# Actualités

Retrouvez toutes  
nos actualités



**Comment structurer son patrimoine grâce aux SCPI en 2026 ?**

**meilleure  
scpi • com**

**Epsicap REIM : exercice 2025 record et ambitions structurées pour 2026**

**LesEchos investir**

**SCPI : à quand le retour à la réalité des rendements ?**

**Newsroom**



# 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](http://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.

## 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée.

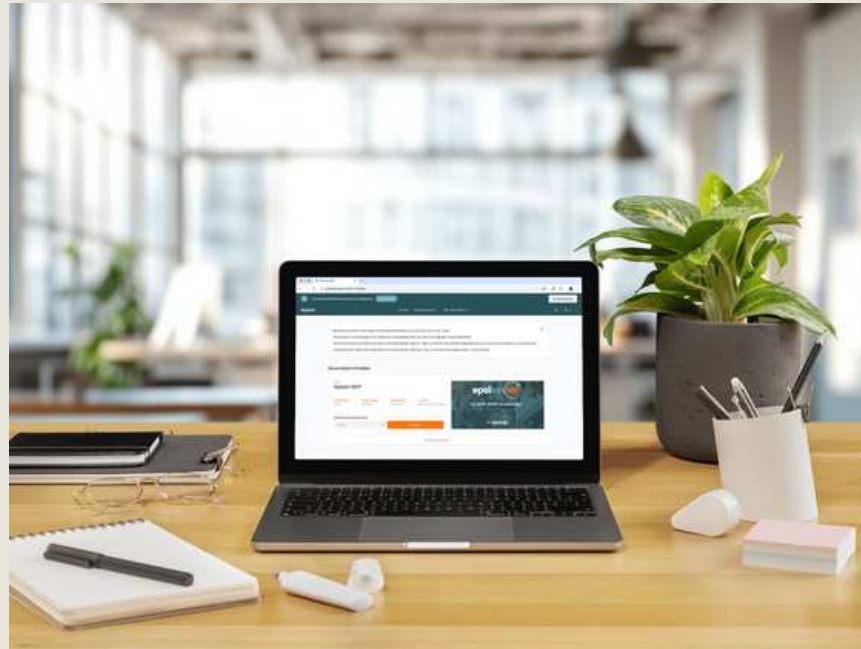
**TOF (taux d'occupation financier)** : le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Ce taux présente le montant des loyers et indemnités d'occupation effectivement facturés rapporté au montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> 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 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](http://www.epsicap.fr)



epsicap  
REIM

**Tout est une question de placement**