



L'immobilier hors
des sentiers battus



Bulletin trimestriel d'information #3

2ÈME TRIMESTRE 2026

VALIDITÉ DU 01/07/2026
AU 30/09/2026



Chers associés,

J'ai le plaisir de vous faire part du bulletin trimestriel de votre SCPI Epsicap Explore relatif au 2e trimestre 2026.

Dans un contexte géopolitique demeuré extrêmement chahuté, votre SCPI poursuit sereinement sa dynamique de développement.

Sur le semestre, votre SCPI a distribué un acompte sur dividende cumulé de 8,76€, soit un **taux de distribution semestriel de 3,50%**.

La collecte du trimestre est en nette progression par rapport au trimestre précédent. En juillet, la collecte a dépassé les 2M€ pour le 2ème mois consécutif, signe que votre SCPI commence à s'installer sur le marché, pourtant déjà très encombré.

S'il n'y a pas eu de nouvelles acquisitions sur le trimestre à proprement parler, **votre SCPI a acquis le 3 juillet dernier son premier actif de commerce, dans la proche banlieue de Londres**. Cet actif est loué à un supermarché alimentaire et une salle de sport.

Votre SCPI demeure investie à ce jour **100% hors de France**, et pour les prochains mois, notre ambition est de poursuivre la diversification géographique du patrimoine, en visant en particulier l'Espagne, l'Italie, ou encore les Pays-Bas.

Autre fait notable, sur la base de l'expertise indépendante du patrimoine réalisée au 30 juin, le prix de souscription de votre SCPI fait ressortir une **décote de près de 4%** par rapport à la valeur de reconstitution par part. Un élément favorable à prendre en compte pour les nouveaux investisseurs.

Au nom de l'ensemble de l'équipe Epsicap REIM, je vous souhaite de passer un bel été, et vous donne rendez-vous en octobre pour votre prochain bulletin d'informations.



Andràs Boros

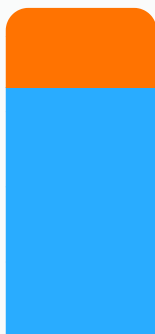
PRÉSIDENT D'EPSICAP REIM

Performance

VOS DIVIDENDES DU TRIMESTRE

4,38 €

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



3,32€/part

Revenu foncier net de fiscalité étrangère versé à l'Associé

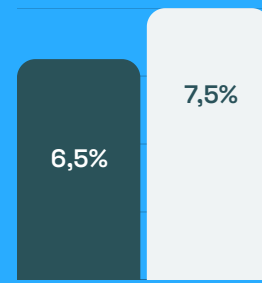
0,00€/part

Revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

1,06€/part

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

OBJECTIFS DE PERFORMANCE DE VOTRE SCPI



Objectif de TRI* 8 ans

Objectif de taux distribution* long terme

DIVIDENDE PAR PART EN JOUISSANCE AU SECOND TRIMESTRE 2026

Au cours du trimestre, il a été effectué 3 acomptes mensuels :

- 1,10 €, le 15 mai 2026
- 1,11 €, le 15 juin 2026
- 1,11 €, le 15 juillet 2026

Le versement du **prochain dividende** interviendra le : **17 août 2026**

Au cours du 1er semestre, la SCPI a distribué un acompte sur dividende cumulé de 8,76€ par part en jouissance, soit un taux de distribution semestriel de 3,50%. Sur l'ensemble de l'exercice 2026, la Société de Gestion prévoit de dépasser son objectif de taux de distribution long terme pour la SCPI Epsicap Explore.

Les objectifs de taux de distribution et de TRI sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

0%

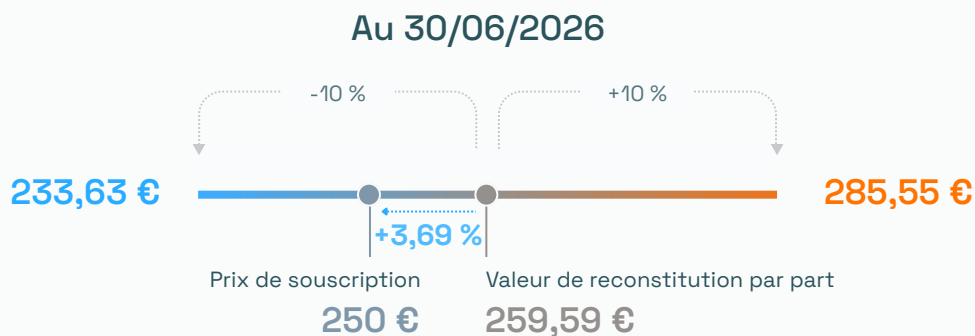
RATIO DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS AU 30 JUIN 2026



* VOIR DANS LE GLOSSAIRE PAGE 7

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

Valeurs de parts



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 Real Estate 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 par part.

Lorsque le prix de souscription est supérieur à la valeur de reconstitution par part, les nouveaux souscripteurs s'acquittent d'une prime à l'entrée par rapport à la dernière valeur de reconstitution par part. Lorsque le prix de souscription est inférieur à la valeur de reconstitution par part, les nouveaux souscripteurs bénéficient d'une décote à l'entrée par rapport à la dernière valeur de reconstitution par part.

La campagne d'expertise au 30 juin 2026 conduit au global à une valeur du patrimoine stable, **maintenant une décote confortable de 3,69% du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution par part.**

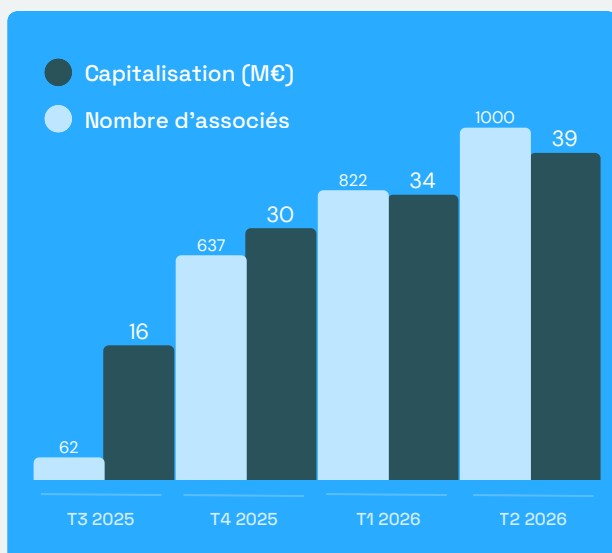
Valeur de retrait : 250,00€

Valeur de réalisation : 239,49€

Marché des parts

5,2 M€

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



MARCHÉ DES PARTS

155 738

PARTS
COMPOSANT LE
CAPITAL

20 709

PARTS
SOUSCRITES SUR
LE TRIMESTRE

0

PARTS RETIRÉES
SUR LE
TRIMESTRE

0

PARTS EN
ATTENTE DE
RETRAIT

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

Patrimoine au 30/06/2026

3

Actifs

9

Locataires

2,5 m€

Loyers annuels HT hors charges du patrimoine

18 631 m²

Surface du patrimoine

9,2 m€

Prix moyen d'acquisition par actif

601 k€

Loyers HT encaissés sur le trimestre

5,1 ans

Durée d'engagement ferme des locataires (WALB)

7,1 ans

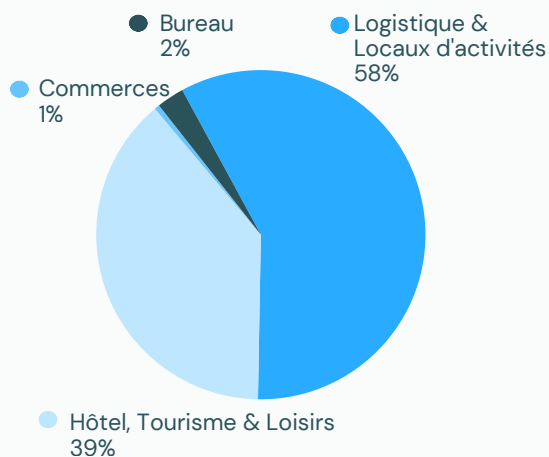
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)

29,6 m€

Valeur du patrimoine

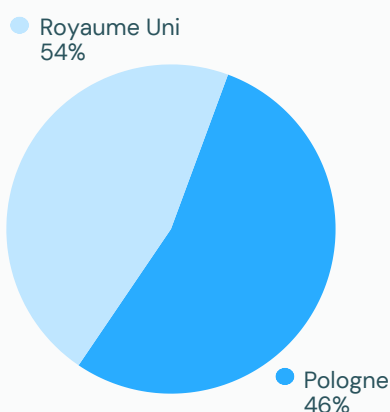
RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

en % de la valeur hors droits



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

en % de la valeur hors droits



OCCUPATION DU PATRIMOINE

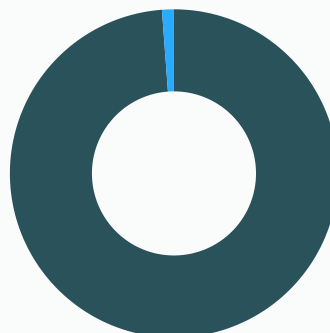
98,83%

Taux d'occupation financier (depuis le 01/01/2026)

- 98,83 % : Locaux occupés
- 0,00 % : Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition
- 0,00 % : Locaux en construction
- 1,17 % : Locaux vacants

98,99%

Taux d'occupation physique au 30/06/2026



Acquisitions



Locataires
Typologie
Surface
WALB

ASDA, The Gym Group
Commerce et salle de sport
2 867 m²
8,4 ans

Harrow, Royaume-Uni

Premier actif de commerces pour Epsicap Explore, situé au cœur de l'artère commerçante de Harrow, dans la proche banlieue de Londres.

L'actif développe une surface totale de 2 867 m², répartie en deux cellules commerciales louées respectivement à Asda, l'un des principaux groupes de distribution alimentaire britanniques, et The Gym Group, acteur leader des salles de sport au Royaume-Uni. Les 2 locataires sont présents depuis la restructuration de l'ensemble en 2015 et les baux présentent une durée ferme résiduelle moyenne de 8,4 ans à l'acquisition.

Prix d'acquisition : 6,67 M£ / 7,79 M€

Acquis en juillet

Avertissements

Avertissements réglementaires

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.



Risque de perte en capital

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.



Risque de marché

La rentabilité dépend des conditions de location des immeubles et de l'évolution des marchés immobiliers sur la durée totale du placement.



Risque de liquidité

Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est considérée comme un placement peu liquide. La revente des parts n'est pas garantie.



Risque extra-financier

Risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance pouvant avoir des effets négatifs sur la valeur de l'investissement.

Informations générales

Conditions de souscription, retrait et cession

La note d'information de la SCPI, visée par l'AMF et disponible sur le site d'Epsicap REIM, détaille l'ensemble de ces conditions ainsi que les facteurs de risques associés.

Prix de souscription

Le prix de souscription s'élève à **250 €** par part. Il n'intègre aucune commission de souscription.

Minimum de souscription

Toute première souscription porte sur un minimum de 4 parts, soit 1 000 €, prime d'émission comprise.

Délai de jouissance

Les parts souscrites portent jouissance à compter du premier jour du 5e mois suivant celui de la souscription.

Conditions et valeur de retraits

Epsicap Explore étant une SCPI à capital variable, tout associé peut demander le retrait de ses parts à tout moment. Ce retrait reste toutefois subordonné à l'existence d'une contrepartie reçue par la Société de Gestion, sous forme de nouvelles souscriptions. La valeur de retrait correspond au prix de souscription en vigueur. À la date du présent bulletin, elle s'établit à **250 €** par part. Une pénalité de sortie de 5% TTC sera prélevée sur le montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de 5 ans (0% au-delà de 5 ans).

Capitalisation

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

Performance globale annuelle (PGA)

La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable, du prix de part acquéreur moyen entre l'année n-1 et l'année n.

Prix d'acquisition actes en mains (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.

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^{er} 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.

WALB (Weighted Average Lease Break)

Moyenne pondérée avant la première possibilité de résiliation des baux par les locataires

WALT (Weighted Average Lease Term)

Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux jusqu'à leurs termes contractuels.



L'immobilier hors des sentiers battus

Avis clients

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 130 avis

Source avis clients : Trustpilot au 21 juillet 2026

La note Trustpilot est basée sur des avis en ligne et ne constitue pas un indicateur de performance financière.

Contactez-nous

 contact@epsicap.fr

 +33 5 64 31 24 80

 [Suivez-nous sur LinkedIn](#)

 www.epsicap.fr



Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ceci est une communication publicitaire. Renseignez-vous avant d'investir sur epsicap.fr !

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.