La SCPI Epsicap Explore
FranceSCPI.com

L’immobilier hors
des sentiers battus



Bulletin trimestriel d’information #4

3ÈME TRIMESTRE 2026

VALIDITÉ DU 01/10/2026
AU 31/12/2026

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



Chers associés,

J'ai le plaisir de vous faire part du bulletin trimestriel de votre SCPI Epsicap Explore relatif au 3e trimestre 2026. Dans un contexte social et géopolitique extrêmement tendu, votre SCPI poursuit sereinement sa dynamique de développement.

Des distributions supérieures à l'objectif

Sur le trimestre, Epsicap Explore a distribué un acompte sur dividende de 4,38 € par part, brut de fiscalité étrangère. Sur 9 mois, le taux de distribution atteint 5,26 %, soit un rythme annualisé de 7 %. Si ce rythme se maintient au dernier trimestre, le taux de distribution 2026 d'Explore devrait donc être supérieur à son objectif long terme de 6,5 % (objectif non garanti).

Une collecte en ligne avec nos prévisions

La collecte du trimestre s'établit à 5,3 M€, en ligne avec l'objectif de 50 M€ de capitalisation à fin d'année.

Un premier actif de commerce à Londres

Le 3 juillet dernier, votre SCPI a acquis son premier actif de commerce, situé dans la proche banlieue de Londres. Cet actif est loué à un supermarché alimentaire et à une salle de sport. Votre SCPI demeure à ce jour investie à 100% hors de France, et nous allons poursuivre la diversification géographique du patrimoine en Europe.

Un profil déjà défensif

Pour une SCPI ayant moins d'un an d'existence, Epsicap Explore présente d'ores et déjà un profil relativement défensif :

- Une décote de près de 4% par rapport à la valeur de reconstitution par part (sur la base de l'expertise indépendante du patrimoine réalisée au 30 juin).
- Un report à nouveau supérieur à 2 mois de distribution au 30/09/2026.
- Une bonne répartition du risque locatif, avec 11 lignes locatives et une durée d'engagement ferme moyenne des locataires de 5,4 ans.
- Aucun endettement.

Un support idéal pour profiter des opportunités du marché

Nul doute que la nouvelle phase de hausse des taux d'intérêt va ouvrir une fenêtre d'achat particulièrement attractive pour les acquéreurs en fonds propres. Je suis convaincu qu'Epsicap Explore, un fonds encore de taille modeste pour lequel, mécaniquement, les nouveaux investissements peuvent encore significativement reluer la performance du fonds, est un excellent support pour tirer profit de ces opportunités de marché.

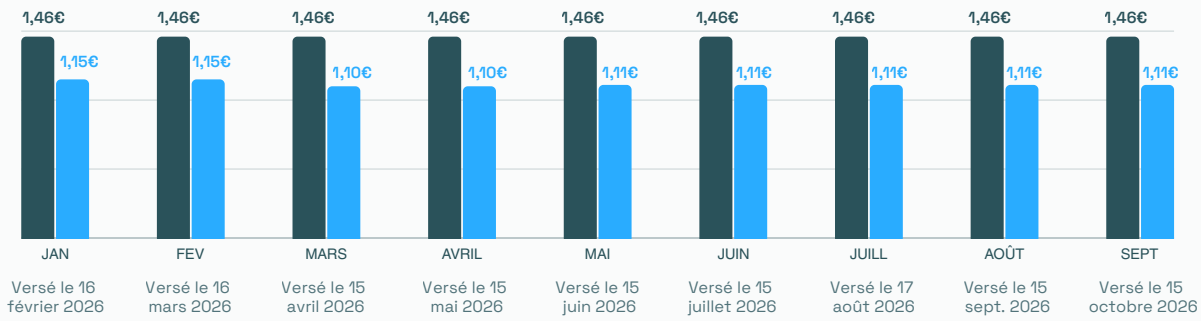


Andràs Boros

PRÉSIDENT D'EPSICAP REIM

Performance

VOS DIVIDENDES MENSUELS



JAN	FEV	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUILL	AOÛT	SEPT
Versé le 16 février 2026	Versé le 16 mars 2026	Versé le 15 avril 2026	Versé le 15 mai 2026	Versé le 15 juin 2026	Versé le 15 juillet 2026	Versé le 17 août 2026	Versé le 15 sept. 2026	Versé le 15 octobre 2026

- Dividende brut de fiscalité étrangère par part
- Dividende net de fiscalité étrangère et brut de fiscalité française pour les revenus financiers

VOS DIVIDENDES DU TRIMESTRE

4,38 €

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

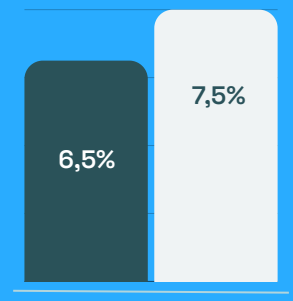


3,33€/part
Revenu foncier net de fiscalité étrangère versé à l'Associé

0,00€/part
Revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

1,05€/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

Au cours des neuf premiers mois de 2026, la SCPI a distribué un acompte sur dividende cumulé de 13,14 € par part en jouissance, soit un taux de distribution de 5,26 % sur la période (non annualisé). Sur l'ensemble de l'exercice 2026, la Société de Gestion prévoit de dépasser l'objectif de taux de distribution long terme d'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 ne sont pas garantis. Ils ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

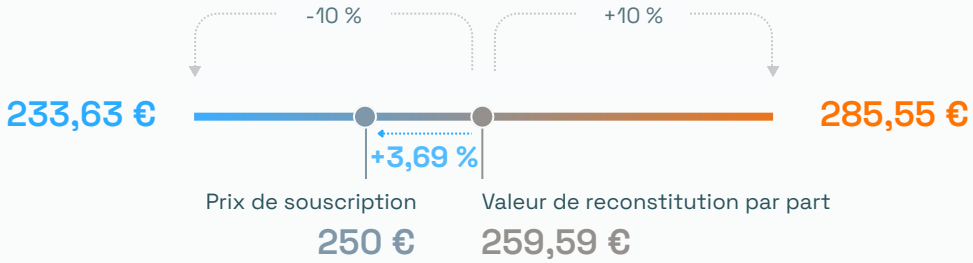
0% RATIO DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS AU 30 SEPTEMBRE 2026

* 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

Au 30/06/2026



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.

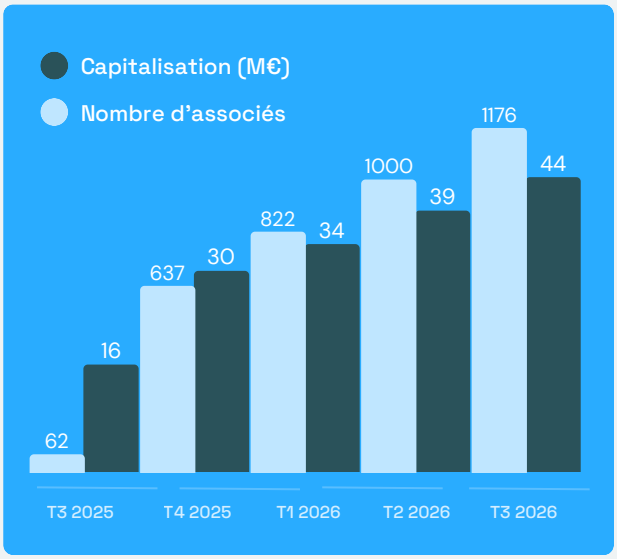
La campagne d'expertise au 30 juin 2026 conduit au global à une valeur du patrimoine stable, **maintenant une décote confortable de 3,69% du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution par part.**

Valeur de retrait : 250,00€	Valeur de réalisation : 239,49€

Marché des parts

5,3 M€ COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE

44,2 M€ CAPITALISATION



176 821
PARTS COMPOSANT LE CAPITAL

21 206
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 30/09/2026

4
Actifs

11
Locataires

3,17 M€
Loyers annuels HT hors charges du patrimoine

21 498 m2
Surface du patrimoine

37,3 M€
Valeur du patrimoine

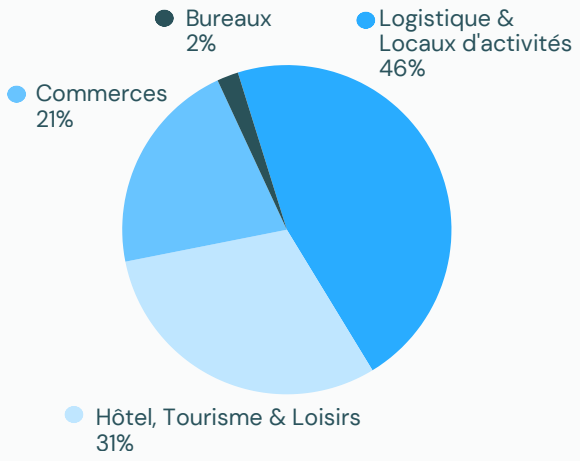
677 k€
Loyers HT encaissés sur le trimestre

5,4 ans
Durée d'engagement ferme des locataires (WALB)

6,9 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)

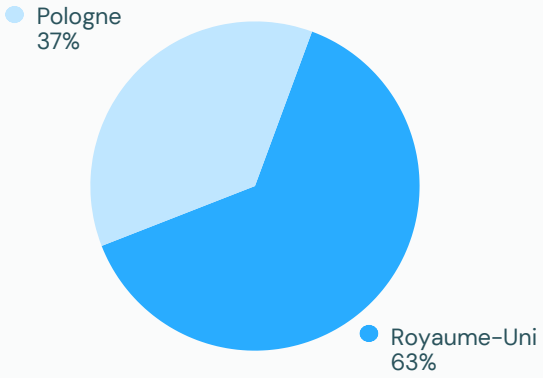
RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

en % de la valeur hors droits



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

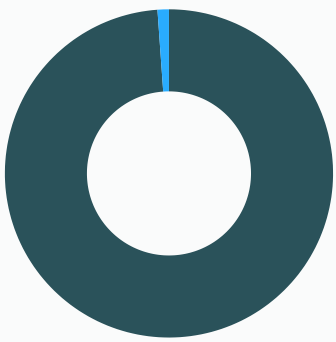
en % de la valeur hors droits



OCCUPATION DU PATRIMOINE

98,88%
Taux d'occupation financier *(depuis le 01/01/2026)*

- **98,88 % :** Locaux occupés
- **0,00% :** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition
- **0,00% :** Locaux en construction
- **1,12% :** Locaux vacants



99,13%
Taux d'occupation physique au 30/09/2026

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

Acquisitions



Locataires	**ASDA, The Gym Group**
Typologie	**Commerce et salle de sport**
Surface	**2 867 m2**
WALB	**8,4 ans**

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

Londres Wealdstone, 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.

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.

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

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 6e 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 part (variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1).

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 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.

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 135 avis

Source avis clients : Trustpilot au 30 octobre 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.