

# epsicap nano

*Nom commercial de la SCPI Epsilon 360°*

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION #17

4<sup>e</sup> trimestre 2025

Validité du 01/01/2026 au 31/03/2026

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

**L'immobilier Smallcaps européen**



# LE MOT DU PRESIDENT

## Andràs Boros

**Cher.es Associé.es,**

Tout d'abord, au nom de l'ensemble de l'équipe Epsicap Reim, permettez-moi de vous présenter, ainsi qu'à vos proches, nos meilleurs vœux de santé, de bonheur et de succès dans vos projets pour l'année à venir.

**Votre SCPI clôture un 4ème exercice de nouveau extrêmement solide.**

Pour la 4ème année consécutive, Epsicap Nano affiche un taux de distribution (TD) en hausse, et supérieur à son objectif de TD long terme de 6% : **il s'établit en effet à 7,01% en 2025.**

Par ailleurs, votre SCPI dépasse les 8% de performance globale (TD + revalorisation du prix de part) pour la 2ème année consécutive, avec **une performance globale de 8,27% en 2025.**

Ces performances traduisent la pertinence de sa stratégie **smallcaps**, thématique dont elle a été la **pionnière** et qu'elle a grandement contribué à installer sur le marché ces dernières années. La taille moyenne des actifs de Nano est de 3,9M€, assurant une forte diversification du patrimoine et un sourcing très large compte tenu de la profondeur du marché sur ce segment.

Autre fait marquant de l'exercice: **la diversification géographique est en marche** (près de 40% du patrimoine est désormais situé hors de France) et va se poursuivre. Au cours de l'année, nous avons investi dans de nouveaux pays, au Portugal et au Royaume-Uni (Angleterre et Ecosse).

Nous sommes en exclusivité sur un premier dossier en Pologne, et prospectons activement aux Pays-Bas, en Italie, en Irlande et en Allemagne. **La France devrait ainsi devenir minoritaire (< 50%) dans le courant de l'année 2026** pour un objectif à moyen terme de l'ordre de 15 à 20% du patrimoine, conformément à son poids dans l'économie et la population européenne.

Enfin, le label ISR (investissement socialement responsable) a été renouvelé pour une nouvelle période triennale, l'équipe se montrant extrêmement investie sur cette thématique au quotidien.

**Les perspectives de votre SCPI demeurent extrêmement solides**, grâce en particulier à l'exceptionnelle résilience opérationnelle (taux d'occupation & taux de recouvrement) du patrimoine, signes d'une sélection rigoureuse et d'une gestion active. Grâce à une valeur de reconstitution en hausse d'environ 1% sur un an, **la décote du prix de souscription demeure à un niveau élevé, proche de 8%.**

Nous abordons donc ce nouvel exercice avec **confiance**, avec un objectif de performance que nous visons en ligne avec les exercices précédents.

N'hésitez pas à vous abonner à notre page Linkedin pour suivre les actualités d'Epsicap Reim et de votre SCPI.

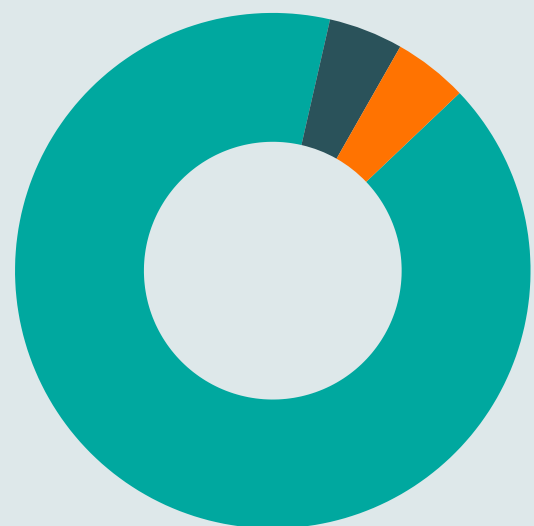
Au nom de toute l'équipe d'Epsicap REIM, je vous remercie très chaleureusement pour votre confiance.

# Performance

Au titre de l'année 2025, la performance globale d'Epsicap Nano s'établit à 8,27% (incluant une revalorisation de +1,26% du prix de souscription au 1er juillet), en progression pour la 4ème année consécutive.

## 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

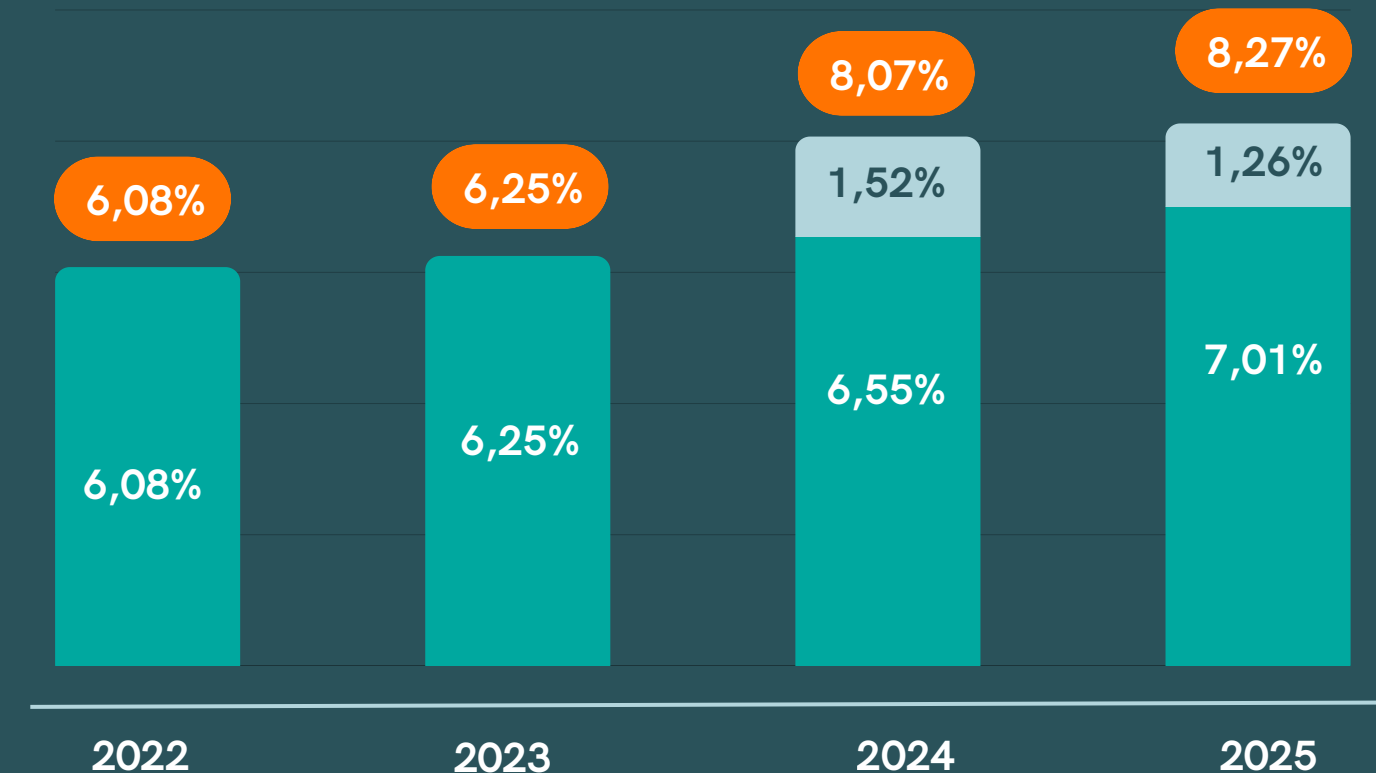
**0,21€/part**

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 et taux de distribution



■ Performance globale  
■ Revalorisation du prix de part (en % de variation)  
■ Taux de distribution



**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  $\pm 10\%$  de la valeur de reconstitution.

Au 31/12/2025, la valeur de reconstitution par part d'Epsicap Nano s'établit à 279,02€, soit une progression d'environ  $+1\%$  sur un an.

Cela signifie qu'en l'état actuel des choses, le prix de souscription pourrait être revalorisé de 8,6% avant qu'il ne se retrouve en situation de "surcote" par rapport à la valeur de reconstitution.

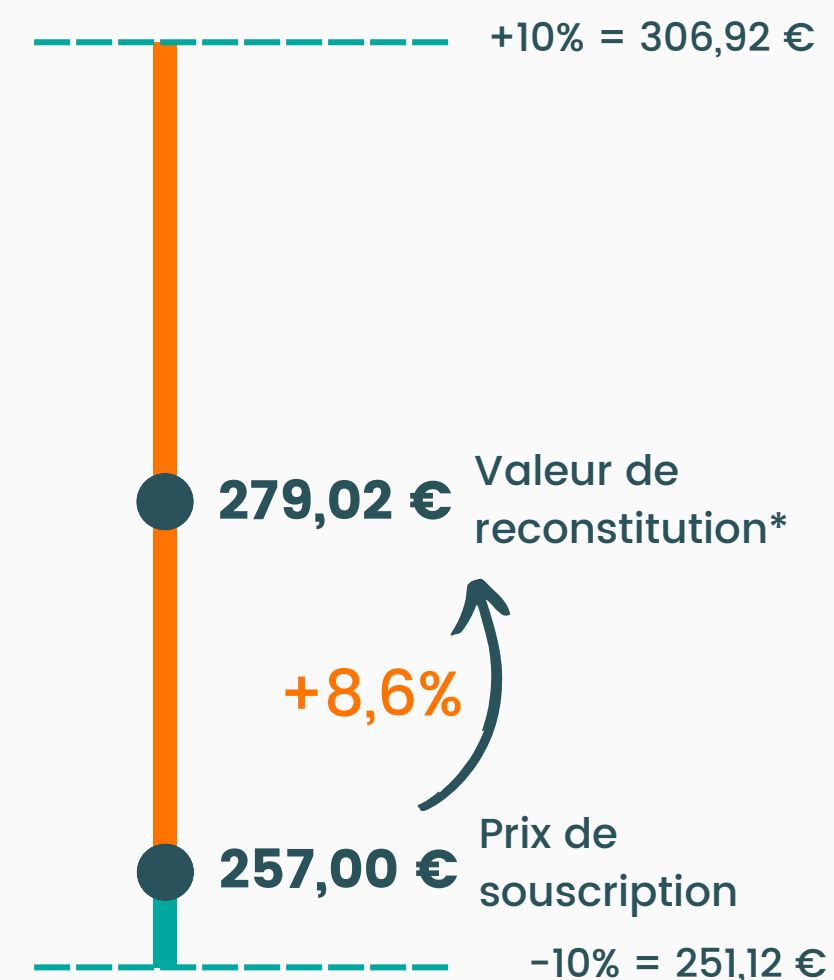


**Les performances passées ne présagent pas des performances futures**

## Valeurs de part au 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.



\* soumise à la revue du commissaire aux comptes

# Décote

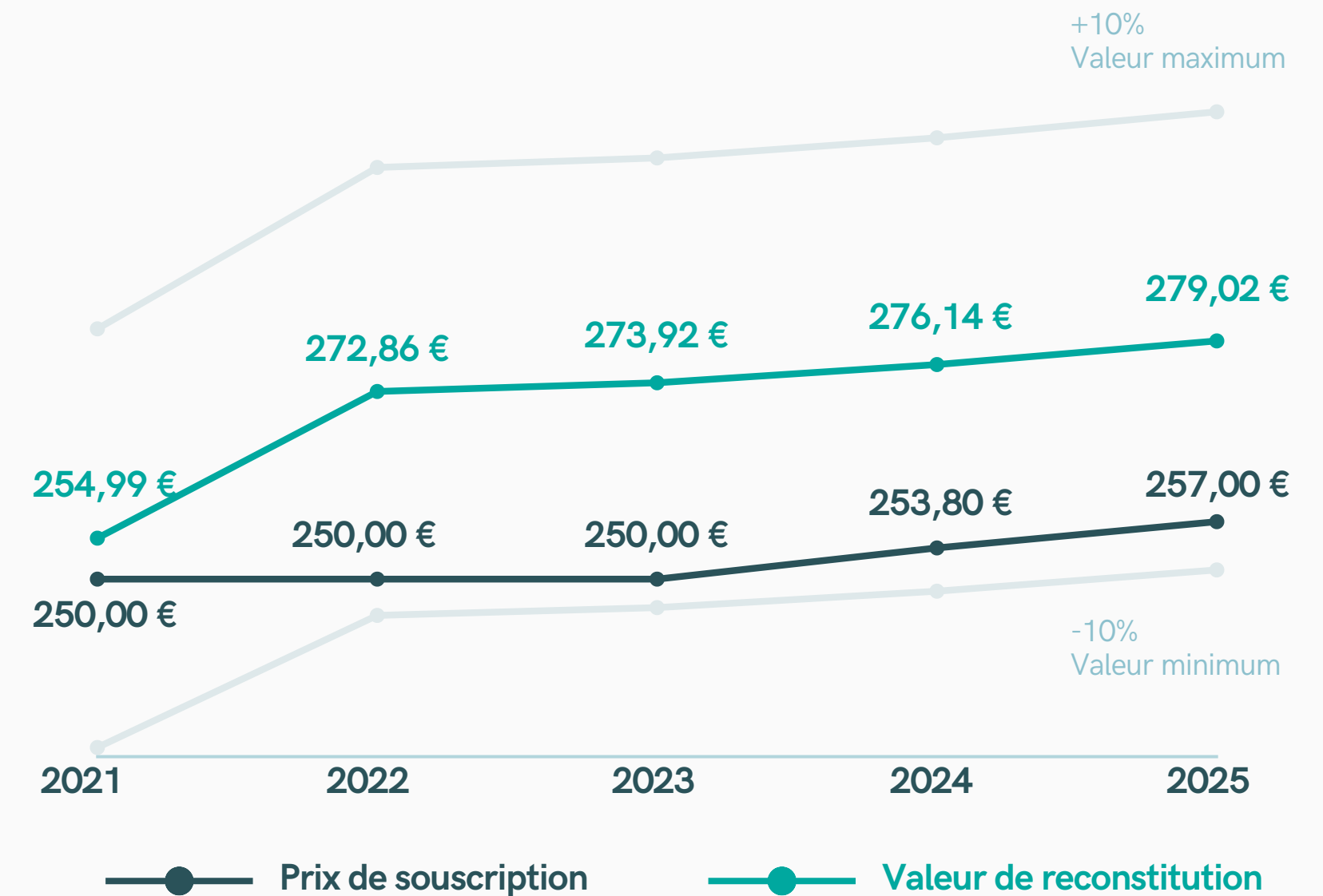
L'évolution de la valeur de reconstitution par part de votre SCPI depuis fin 2021 est présentée sur le graphique ci-contre.

Il reflète notre politique prudente de fixation du prix de souscription, avec une évolution progressive en ligne avec la valeur de reconstitution, maintenant une décote significative.



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

## Evolution des valeurs de parts





# Les chiffres clés

au 31/12/2025



188 m€

CAPITALISATION



14,3 m€

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



4 464

# ASSOCIÉS



29 %

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

## Marché des parts

733 271

PARTS COMPOSANT LE CAPITAL

56 990

PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE

1 265

PARTS RETIRÉES SUR LE TRIMESTRE

*dont 0 en attente de retrait*

## Souscrire

257,00 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

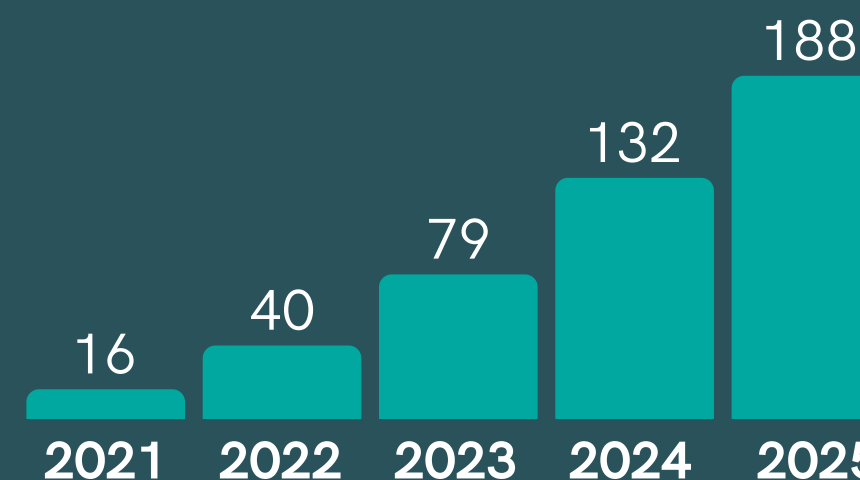
5 mois

DÉLAI DE JOUISSANCE

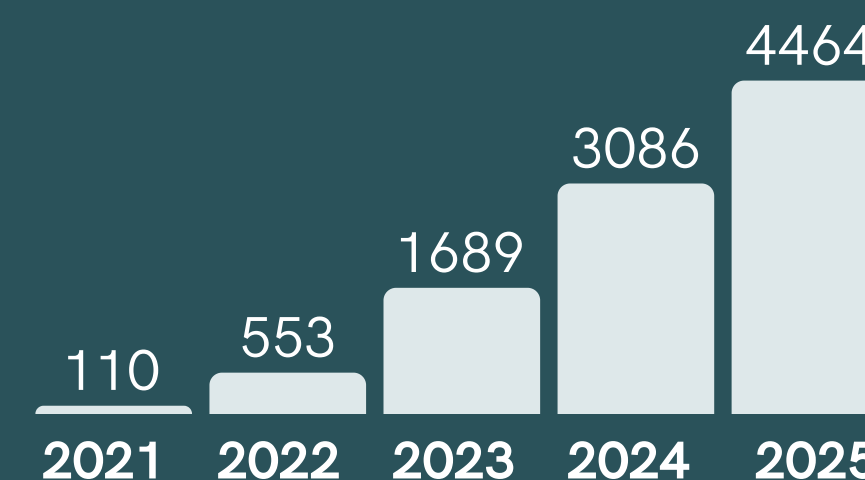
244,15 €

VALEUR DE RETRAIT

### CAPITALISATION (M€)



### NOMBRE D'ASSOCIÉS



# Le patrimoine

au 31/12/2025



**55 actifs**



**3,9 m€**

prix moyen d'acquisition des actifs

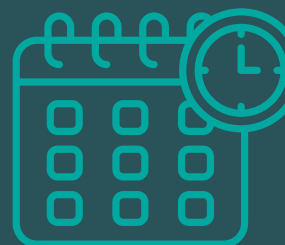


**115 unités locatives**



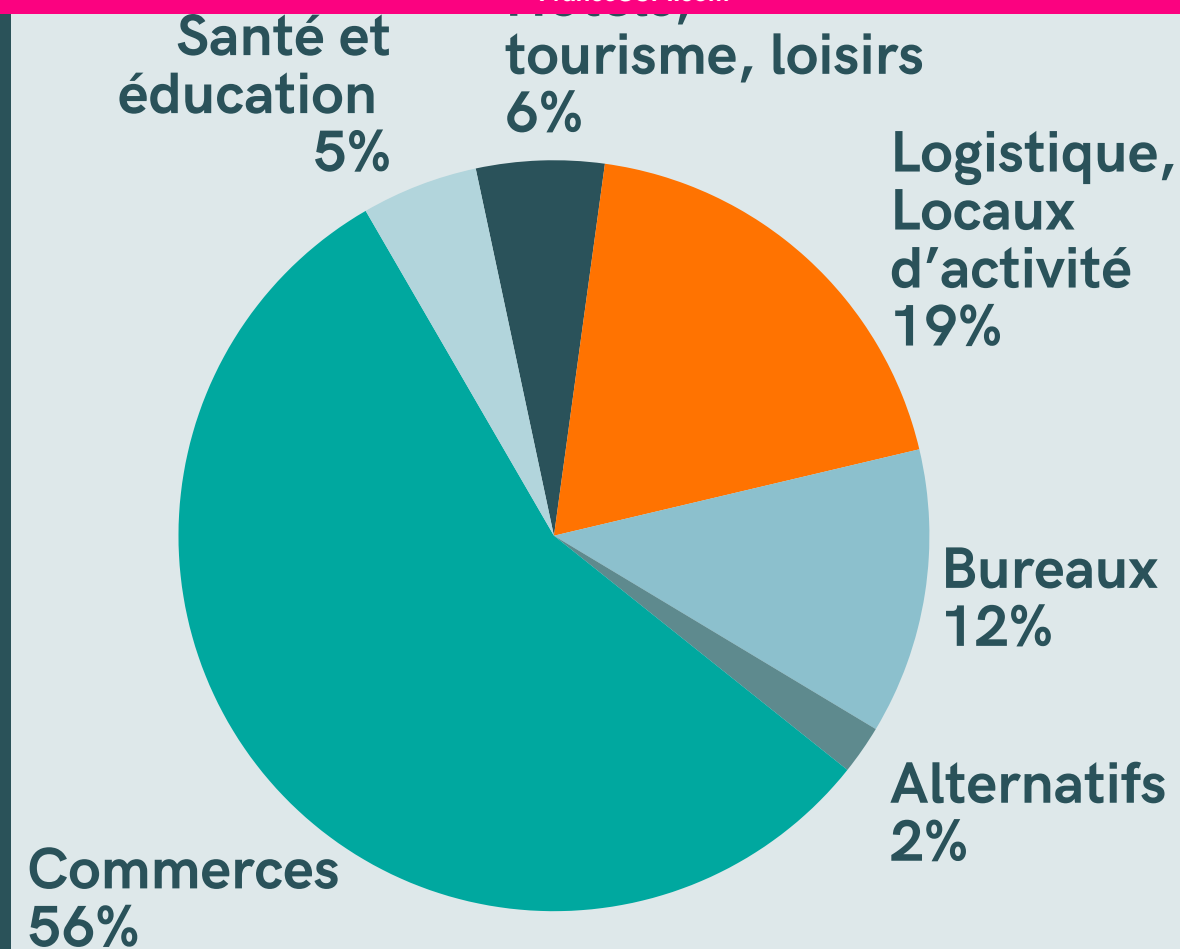
**225 m€**

valeur d'expertise HD



**5,1 ans**

Durée d'engagement ferme de nos locataires (WALB)



**16,1 m€**

LOYERS ANNUELS HT HORS CHARGES DU PATRIMOINE

**3 775 k€**

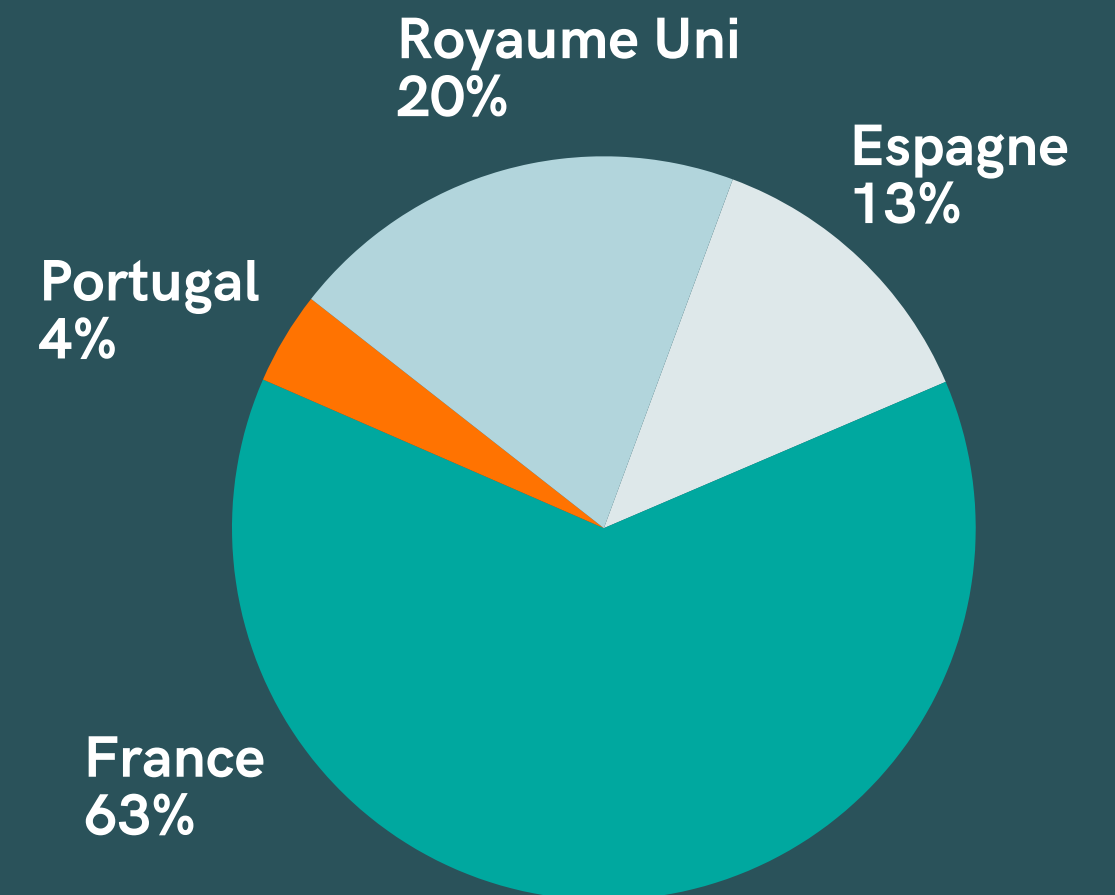
LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

**97,8%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (AU 31/12/2025)

**99,6%**

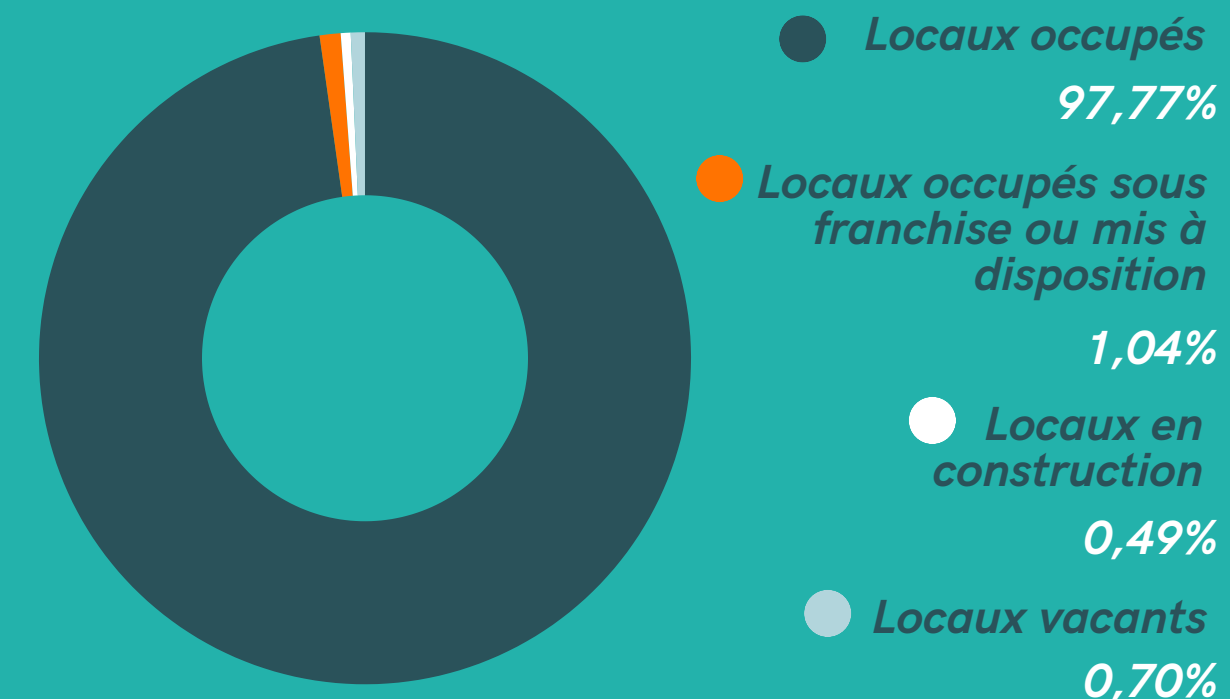
TAUX DE RECOUVREMENT ANNUEL



**99,30%**

Taux d'occupation financier

(depuis le 01/01/2025)



# Acquisitions du trimestre

## Aberdeen

#51

📍 84 Howe Moss Ave, Aberdeen AB21 0GP, Royaume-Uni



### Locaux d'activité

L'actif, situé au sein de la première zone industrielle d'Aberdeen, à proximité immédiate de l'aéroport, est loué, depuis sa livraison en 2009, à MacArtney UK Limited, société spécialisée dans la conception et la fourniture d'équipements technologiques sous-marins qui s'est réengagé pour une durée ferme de 15 ans en octobre 2022.



2 811 m²



4,7 M€



MacArtney UK Limited



Note ISR initiale : 43



09/10/2025



## Aberdeen

#52

📍 7b International Ave, Aberdeen AB21 0BH, Royaume-Uni



### Locaux d'activité

Situé à Aberdeen, au sein de la zone industrielle de Dyce à proximité immédiate de l'aéroport, l'actif, d'une surface de 1 716 m², est entièrement loué, avec une durée ferme résiduelle proche de 7 ans, à Aramark Limited, dont l'activité est dédiée aux services de restauration collective et solutions de support aux plateformes offshore.



1 716 m²



3,8 M€



Aramark Limited



Note ISR initiale : 38



17/11/2025





# Acquisitions du trimestre

## Hull

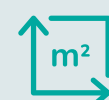
#53

Unit 2 Boothferry Rd, Hull HU3 6UB, Royaume-Uni



### Commerce

L'actif est un ensemble commercial occupé par des enseignes de premier plan (Aldi et Home Bargains), engagées par des baux fermes de respectivement 10 et 5 années. Il bénéficie d'une localisation stratégique dans un quartier dynamique offrant une excellente visibilité et un flux constant de clients.



4 401 m<sup>2</sup>



9,5 M€



Aldi, Home Bargains



Note ISR initiale : 35



04/12/2025



## Sunderland

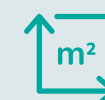
#54

Silksworth Ln, Tunstall, Sunderland SR3 1PD, Royaume-Uni



### Commerce

L'actif est un ensemble commercial de 4 098 m<sup>2</sup>, entièrement occupé par l'enseigne the bricolage The Range, reconnue pour sa solidité et sa notoriété, qui s'est réengagée pour une période ferme de 20 années en 2021. Il est implanté à proximité immédiate d'un supermarché Sainsbury's.



4 098 m<sup>2</sup>



8,3 M€



The Range



Note ISR initiale : 39



04/12/2025



# Acquisitions du trimestre

## Glasgow

#55

📍 Allerdyce Rd, Glasgow G15 6AZ, Royaume-Uni



### Commerce

L'actif, situé au Great Western Retail Park, à Allerdyce Road à Glasgow, est un ensemble commercial de 4 956 m<sup>2</sup> livré en 2022. Il est essentiellement occupé par l'enseigne de bricolage The Range, engagée pour une durée résiduelle ferme de 16 années.



4 956 m<sup>2</sup>



10,3 M€



The Range



Note ISR initiale : 38



05/12/2025



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

[Consulter le patrimoine](#)





# Vie du patrimoine

## Locataires & travaux

### ▶ Bureaux à Martillac - 1 462 m2

Le nouveau bail avec le locataire historique Conecteo pour une durée ferme de 6 ans a pris effet le 1er novembre 2025.

### ▶ Local commercial à Feytiat - 1 308 m2

Le bail a fait l'objet d'un renouvellement avec le locataire en place, avec une amélioration des garanties financières.

### ▶ Locaux commerciaux à Sainte-Geneviève-des-Bois - 939 m2

Les bornes de recharge ultra-rapides en partenariat avec Powerdot ont été mises en service le 19 décembre 2025.

### ▶ Actifs de Couëron et Aix-en-Provence

Des travaux de mise en place de systèmes de GTB, dans le cadre de la loi BACS, pour un budget total de 100 k€. ont été initiés. La finalisation de ces travaux est prévue au 1er trimestre 2026.





# 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

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

Le livret d'accueil développant notre stratégie et notre accompagnement, envoyé à chaque locataire, a été mis à jour conformément à la nouvelle grille ISR, puis diffusé auprès de l'ensemble des locataires.

Retrouvez toutes les informations concernant notre nouvelle démarche ISR et accédez à l'ensemble des documents liés à celle-ci :

[Engagement ISR](#)







Retrouvez  
toutes nos  
actualités

# Actualités



**Mieux vivre votre argent : Les 6 SCPI  
qui ont fait leurs preuves**



**Epsicap Nano : un trio d'acquisitions  
au Royaume-Uni pour finir 2025**



**Palmarès des SCPI et des SCPI durables  
2026 : les résultats de la troisième  
édition**

**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 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.

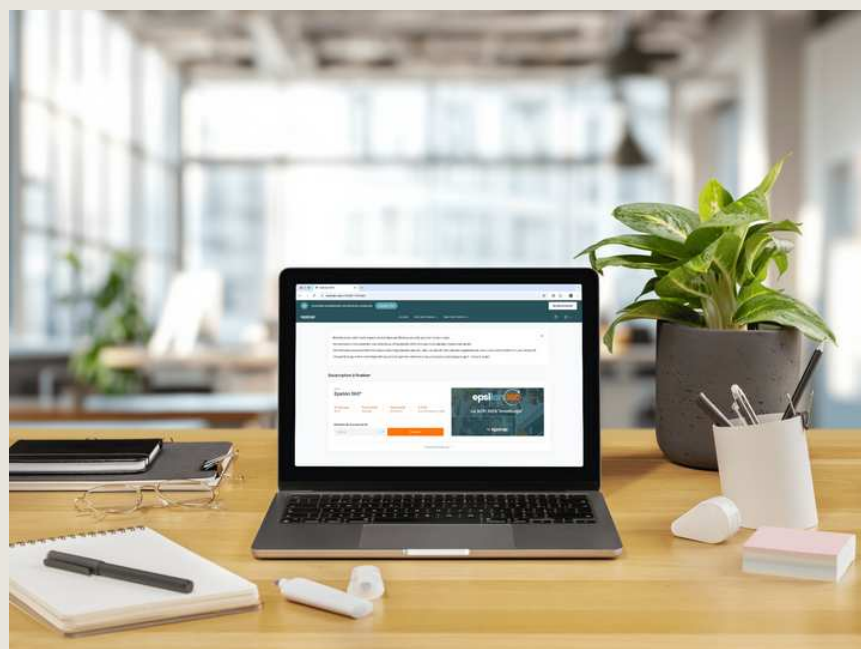
**TOF (taux d'occupation financier)** : le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Ce taux présente le montant des loyers et indemnités d'occupation effectivement facturés rapporté au montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du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



epsicap  
REIM

**Tout est une question de placement**