

# epsicap nano

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION #18

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 Nano, 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

### 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 est bien armée pour faire face à ce contexte, compte tenu de la forte diversification et la granularité de son patrimoine.

Les fondamentaux immobiliers restent solides, avec des taux d'occupation et de recouvrement qui demeurent à ce stade extrêmement élevés. La vigilance s'impose toutefois car les effets de l'inflation sur les coûts des entreprises d'une part, et la consommation des ménages d'autre part, pourraient mettre certains locataires sous pression, alors que la précédente poussée inflationniste (suite au début de la guerre en Ukraine) est à peine derrière nous.

La collecte de votre SCPI demeure soutenue (en croissance de +16% comparé au 1er trimestre 2025), avec une capitalisation qui a dépassé les 200M€ au cours du trimestre. Cette dynamique permet à Epsicap Nano de poursuivre ses acquisitions, et la diversification tant géographique que sectorielle de son portefeuille.

Depuis le début de l'année, le portefeuille s'est ainsi enrichi d'un hôtel dans le centre-ville d'Inverness (porte d'entrée des Highlands écossais) et d'une plateforme logistique neuve louée à Fedex, à Olsztyn, en Pologne, un nouveau pays pour Epsicap Nano. De nombreuses autres acquisitions sont à l'étude avec plusieurs "closings" prévus avant la trêve estivale. La part du patrimoine située hors de France va donc continuer à progresser rapidement.

Pour l'année en cours, nous maintenons des objectifs de performance significativement supérieurs aux objectifs de long terme de votre SCPI. Ces objectifs seront précisés dans le courant de l'année.

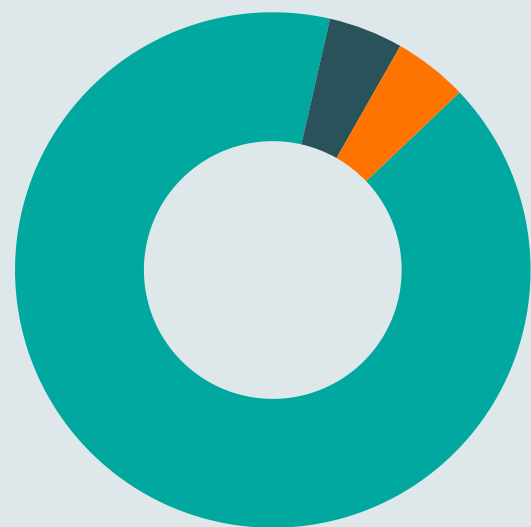
Nous vous remercions pour votre confiance et restons pleinement engagés et mobilisés pour la gestion prudente de votre épargne.

# Performance

Au cours du premier trimestre, la SCPI Epsicap Nano a distribué 3 acomptes mensuels sur dividendes de 1,50€ par part en jouissance, brut de fiscalité étrangère, soit un taux de distribution sur le 1er trimestre de 1,75%.

## Vos dividendes du trimestre

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

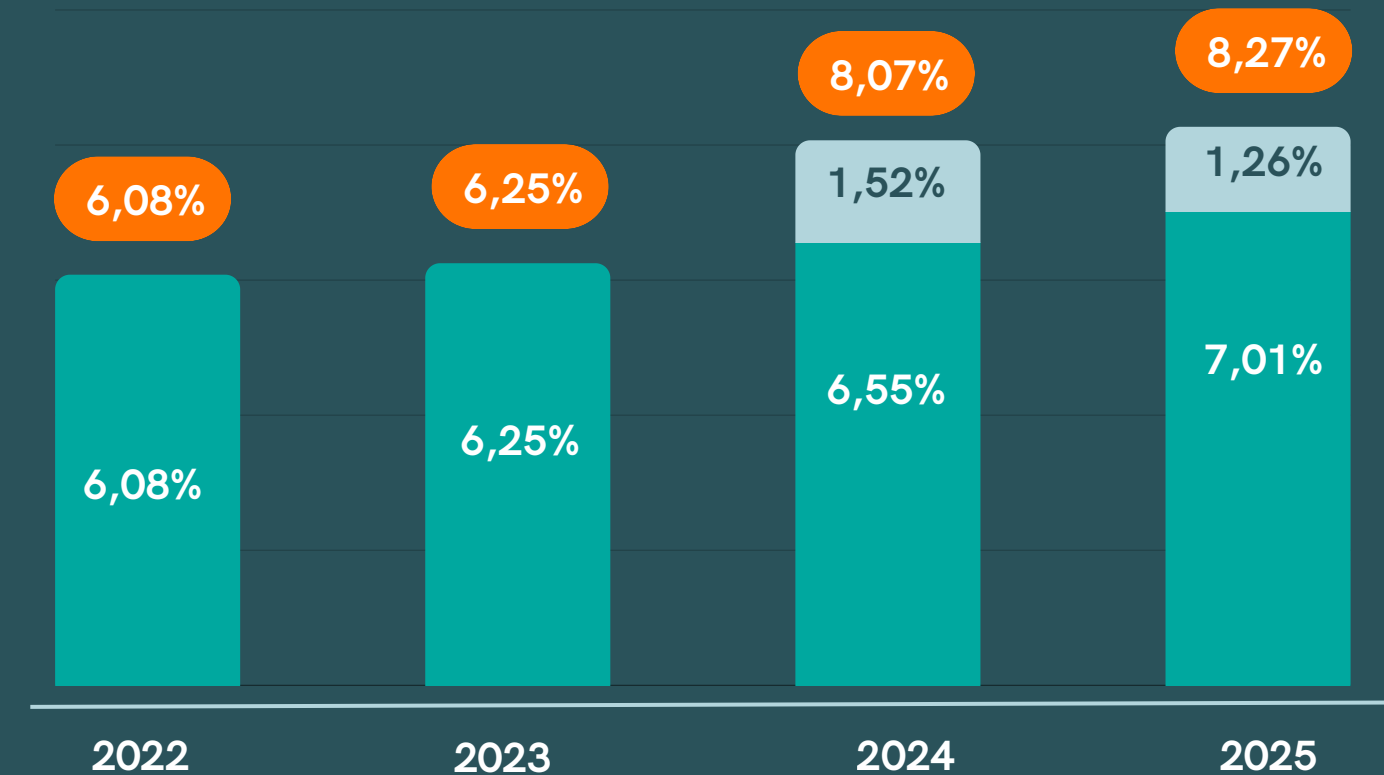


**3,97€/part**  
Revenu foncier net de fiscalité étrangère versé à l'Associé

**0,23€/part**  
Revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

**0,30€/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 au 31/12/2025 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 31/12/2025, la valeur de reconstitution par part d'Epsicap Nano s'établit à 279,57€, 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 8,8% avant qu'il ne se retrouve en situation de "surcote" par rapport à la valeur de reconstitution.

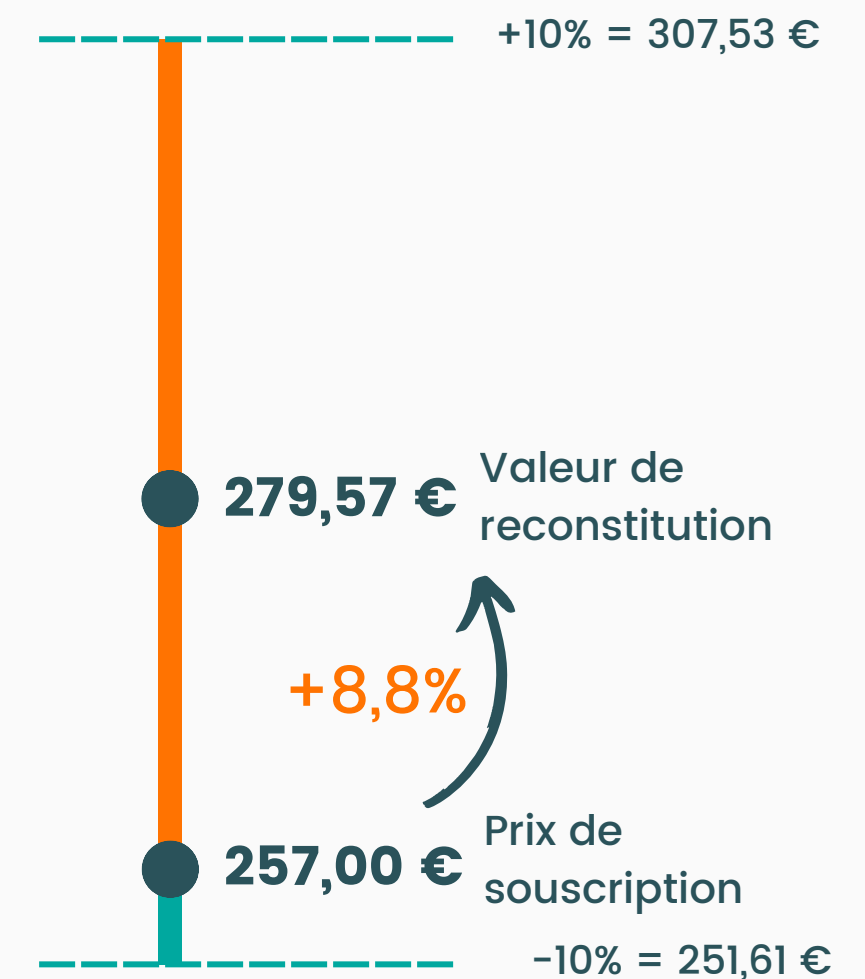


Les performances passées ne présagent pas des performances futures

## 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.

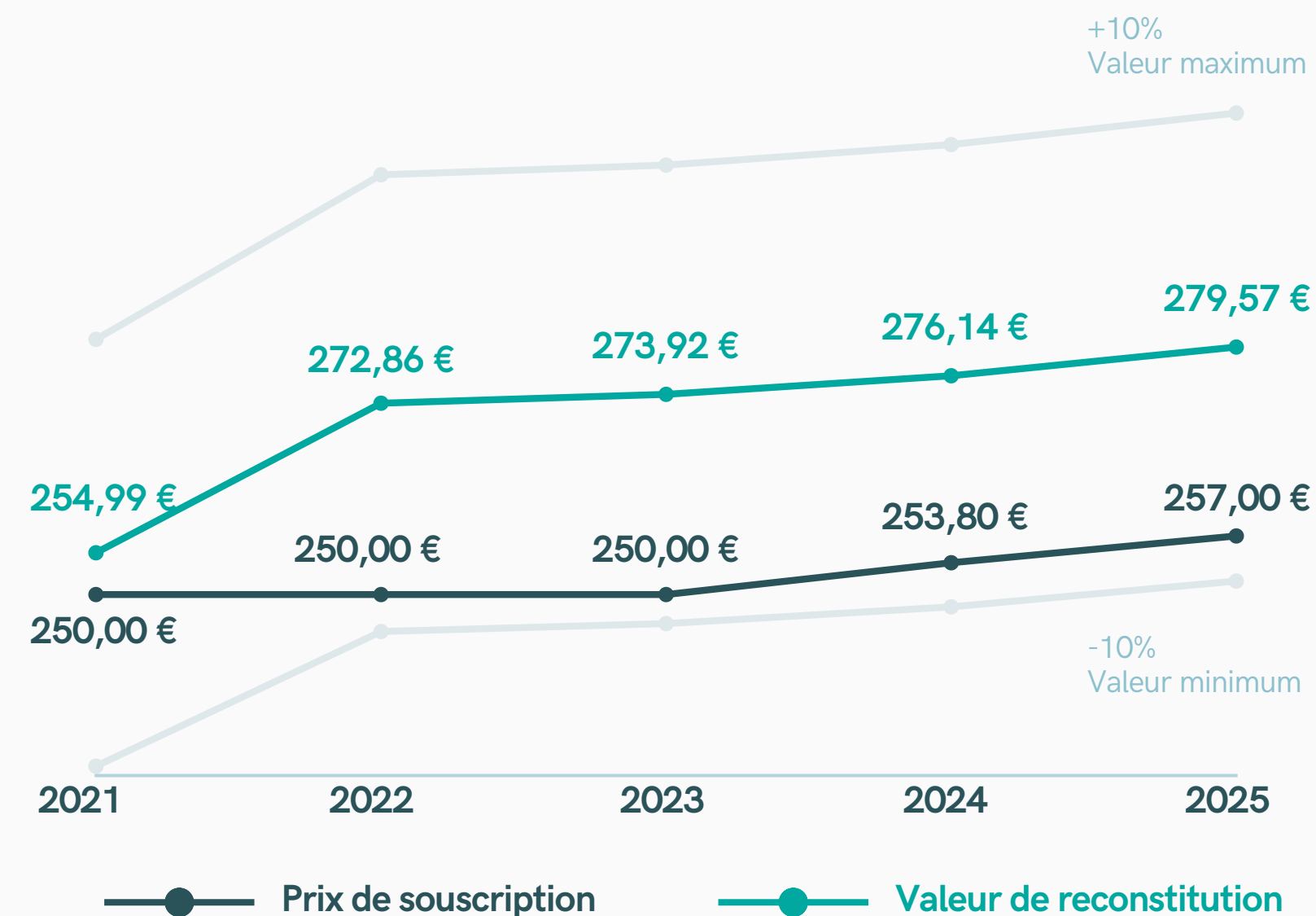


# Décote

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.

## Evolution des valeurs de parts



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

# Les chiffres clés

au 31/03/2026



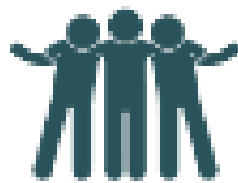
**202** m€

CAPITALISATION



**13,3** m€

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



**4 799**

# ASSOCIÉS



**26,5** %

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

## Marché des parts

**784 824**

PARTS COMPOSANT LE CAPITAL

**53 943**

PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE

**2 399**

PARTS RETIRÉES SUR LE TRIMESTRE

*dont 0 en attente de retrait*

## Souscrire

**257,00** €

PRIX DE SOUSCRIPTION

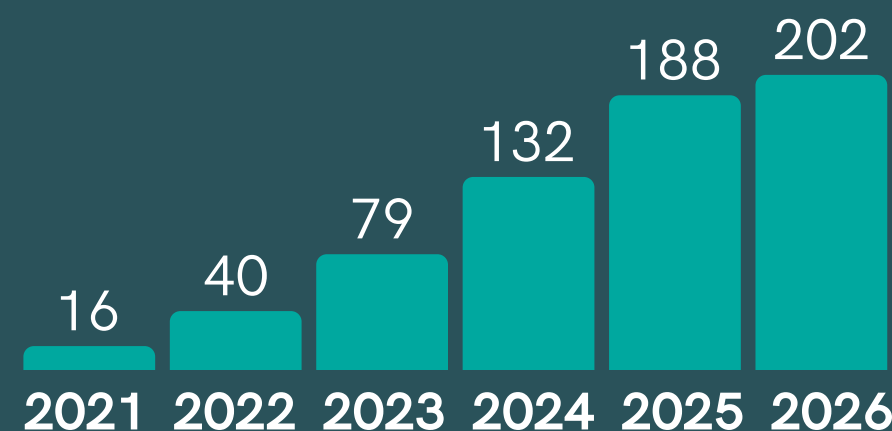
**5** mois

DÉLAI DE JOUISSANCE

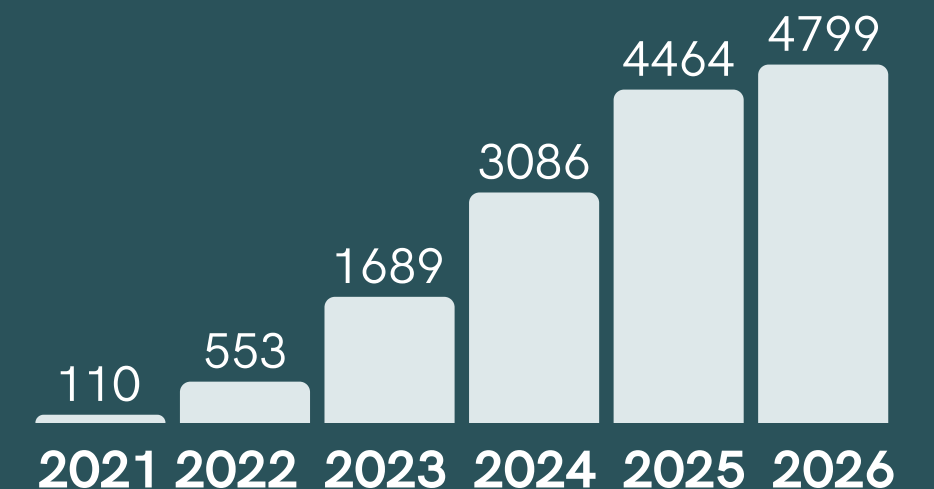
**244,15** €

VALEUR DE RETRAIT

CAPITALISATION (M€)



NOMBRE D'ASSOCIÉS



# Le patrimoine

au 31/03/2026



56

actifs

116

unités locatives



3,8 m€

prix moyen d'acquisition des actifs



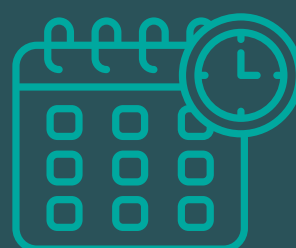
126 567 m<sup>2</sup>

Surface du patrimoine



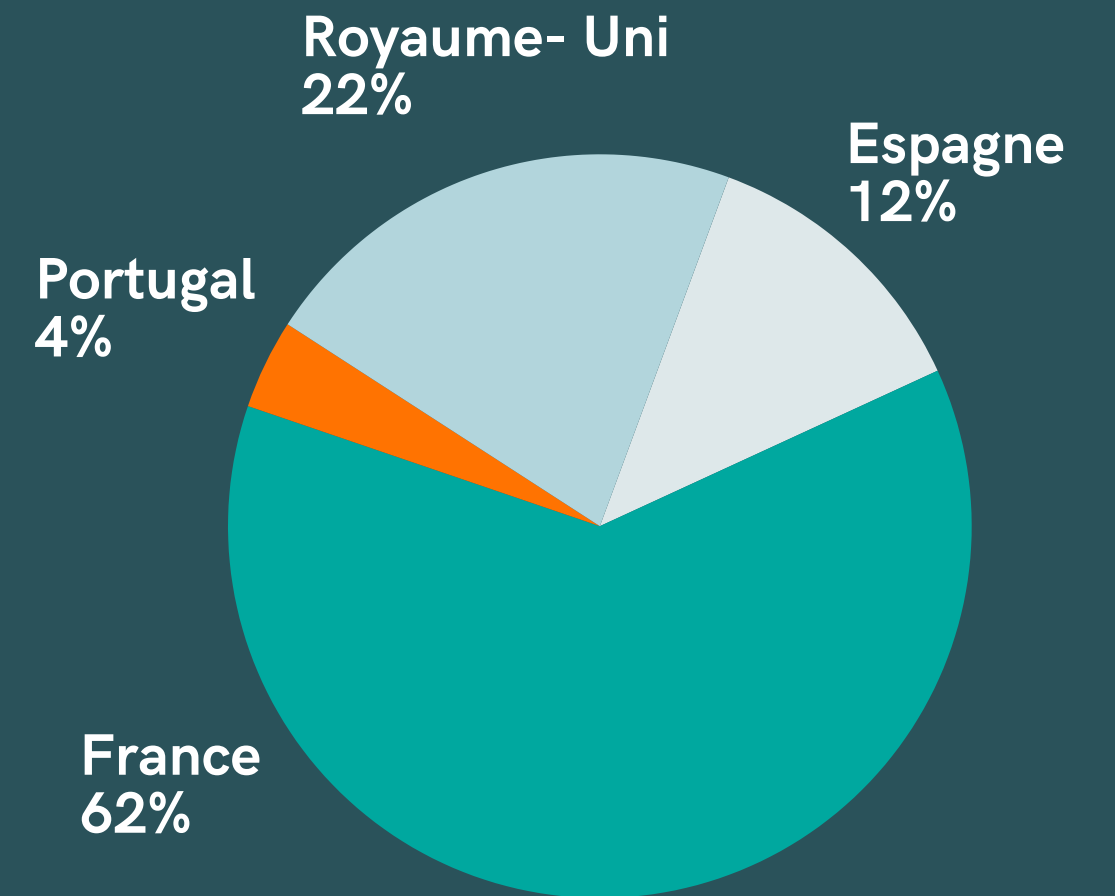
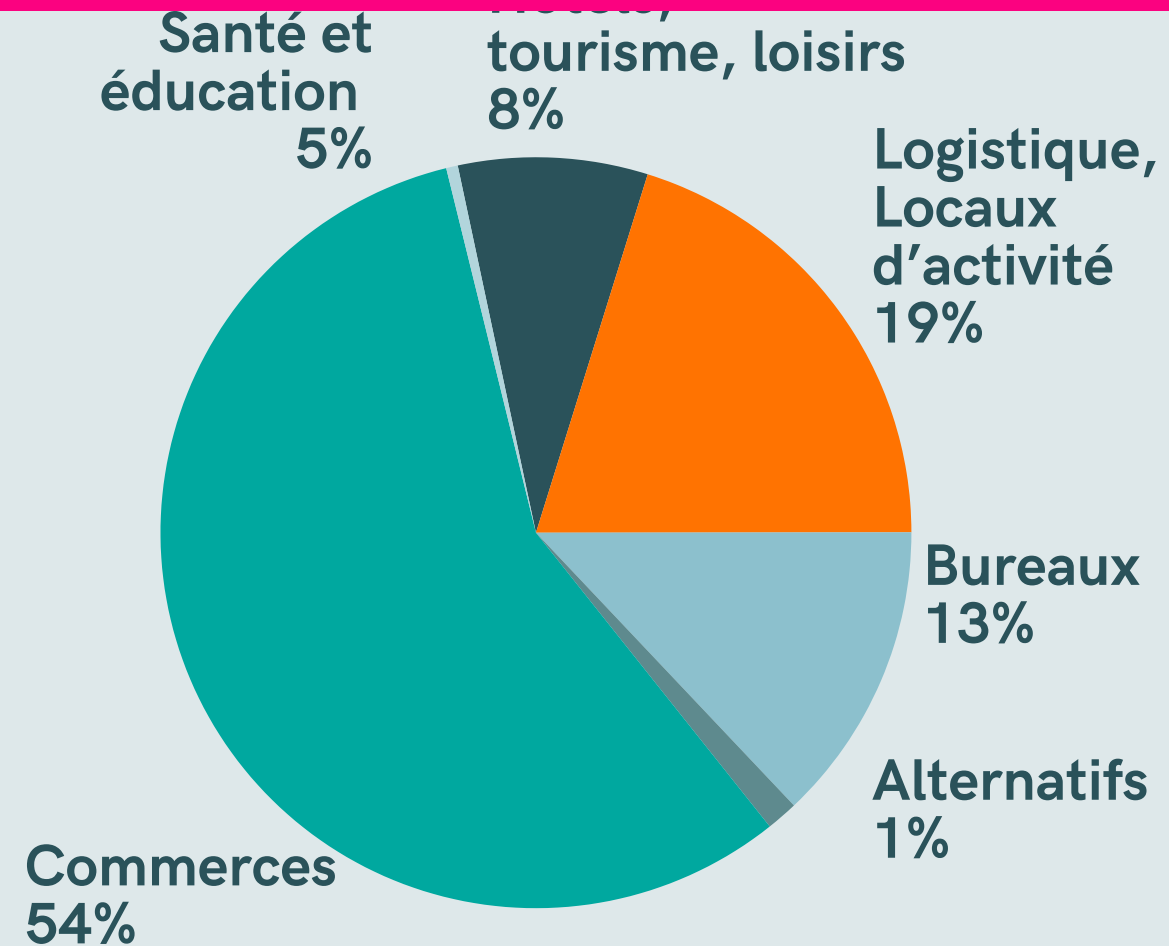
230 m€

valeur d'expertise HD



5,3 ans

Durée d'engagement ferme de nos locataires (WALB)



16,6 m€

LOYERS ANNUELS HT HORS CHARGES DU PATRIMOINE

4 057 k€

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

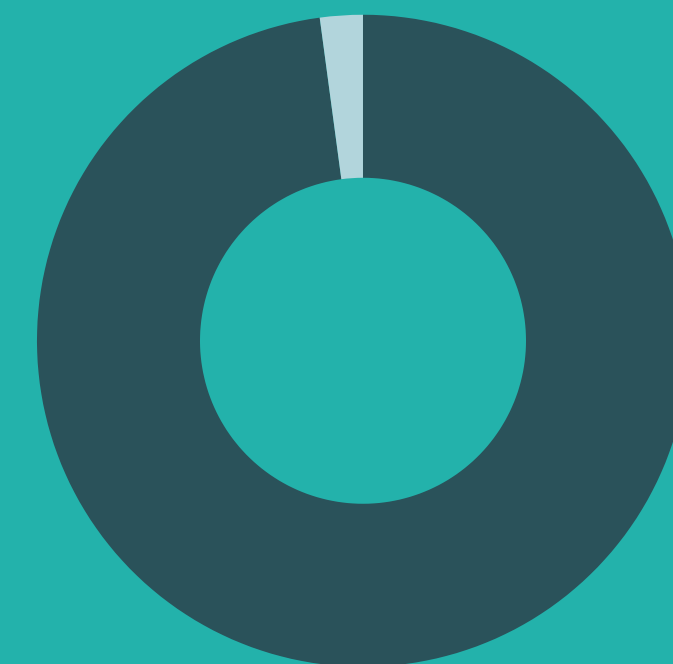
97,6%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (AU 31/03/2026)

97,9%

Taux d'occupation financier

(depuis le 01/01/2026)



● Locaux occupés  
97,9%

● Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition  
0%

● Locaux en construction  
0%

● Locaux vacants  
2,1%

# Acquisitions

## Inverness

#56


 Travelodge 84 Academy St, Inverness IV1 1LU, Royaume-Uni



### Hôtel


Situé en plein cœur du centre-ville d'Inverness, porte d'entrée des Highlands écossais et destination touristique prisée, l'hôtel, composé de 54 chambres, a été entièrement restructuré en 2017. Il est intégralement loué à Travelodge, 2e chaîne hôtelière économique au Royaume-Uni, dans le cadre d'un bail avec une durée ferme résiduelle de 20 ans à l'acquisition.

 2 212 m<sup>2</sup>

 4,7 M€

 Travelodge

 Note ISR initiale : 41,4

 02/03/2026



## Olsztyn (acquis en avril)

#57

 Tul. Mariana Bublewicza, Olsztyn, Pologne



### Logistique


Situé à Olsztyn, en Pologne, l'actif a été livré en novembre 2025 et développe une surface totale de 2 328 m<sup>2</sup>. Il se compose d'une cellule logistique de type « last mile - cross-dock ». L'immeuble est intégralement loué à FedEx, dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans ayant pris effet à la livraison.

 2 328 m<sup>2</sup>

 5,3 M€

 FedEx

 Note ISR initiale : 21,55

 12/04/2026



# 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.



## Nos actions

Le premier trimestre a été consacré en grande partie à la récupération des consommations énergétiques 2025 de l'ensemble des locataires sur notre patrimoine afin d'établir leur consommation annuelle.

Nous avançons également dans la réalisation de notre plan d'action avec la prochaine contractualisation d'une étude écologique pour les actifs immobiliers concernés.

Le rapport ESG 2025 sera disponible au cours du second trimestre.

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

[Engagement ISR](#)



# Actualités du trimestre

## 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.



[Visionner le replay](#)



[Rapport annuel 2025](#)



# Actualités

Retrouvez  
toutes nos  
actualités



[Comment structurer son patrimoine grâce aux SCPI en 2026 ?](#)

Finance // Héros

[Epsicap Nano élue meilleure SCPI 2026 selon Finance Héros](#)

epsicap  
nano

[Une nouvelle étape franchie pour Epsicap Nano : 200 M€ de capitalisation.](#)

ZOOM  
INVEST

[Epsicap REIM accélère et vise 500 M€ d'encours d'ici 2028](#)

[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 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**