

epsicap
nano

L'immobilier
smallcaps européen



Bulletin trimestriel d'information #19

2ÈME TRIMESTRE 2026

VALIDITÉ DU 01/07/2026
AU 30/09/2026



Chers associés,

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

La collecte nette du trimestre s'élève à 14M€, en ligne avec le trimestre précédent. Côté acquisitions, votre SCPI a poursuivi sa diversification hors de France. S'il n'y a eu qu'une seule acquisition sur le trimestre à proprement parler – **une plateforme logistique en Pologne, louée à Fedex pour une durée résiduelle ferme de près de 15 ans** –, votre SCPI a réalisé 3 autres acquisitions en juillet :

- **Un premier investissement en Italie**, consistant en l'acquisition d'un portefeuille de 3 actifs commerciaux loués à des enseignes de premier plan (Action, DM, Burger King, La Piadineria),
- **Une nouvelle acquisition en Espagne**, dans le cadre d'une opération de "sale and leaseback" de 12 ans fermes pour une plateforme logistique à Grenade avec l'opérateur national espagnol Ontime,
- **Une acquisition opportuniste en France**, sourcée en direct avec le vendeur, portant sur un centre de formation dans l'agglomération rennaise, avec reprise du crédit-bail existant avec des conditions très avantageuses.

La taille moyenne de ces nouvelles acquisitions est de 3,6M€, démontrant la rigueur avec laquelle Epsicap Nano exécute sa stratégie "smallcaps" à l'échelle européenne. Suite à ces acquisitions, **la part de la France est désormais retombée à près de 50% du patrimoine**, traduisant le virage résolument européen pris par votre SCPI depuis environ 2 ans.

Autre fait notable, sur la base de l'expertise indépendante du patrimoine réalisée au 30 juin par CBRE Valuation, qui a pris la suite de BNP Real Estate Valuation dans le cadre de la remise en jeu périodique du mandat d'expertise de votre SCPI, le prix de souscription de votre SCPI confirme une **décote toujours significative de plus de 7%** par rapport à la valeur de reconstitution par part.

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

4,34 €

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

3,88€/part

Revenu foncier net de fiscalité étrangère versé à l'Associé

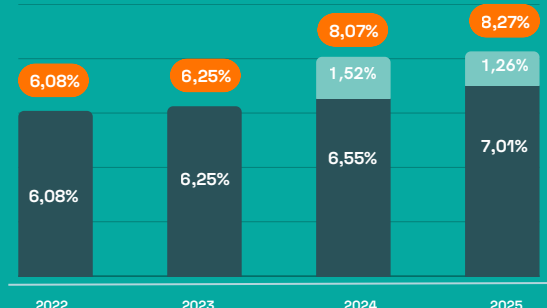
0,12€/part

Revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

0,34€/part

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

HISTORIQUE DE PERFORMANCE



Performance globale *

Revalorisation du prix de part (en % de variation)

Taux de distribution *

DIVIDENDE PAR PART EN JOUISSANCE AU SECOND TRIMESTRE 2026

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

- 1,38 €, le 15 mai 2026
- 1,32 €, le 15 juin 2026
- 1,30 €, le 15 juillet 2026

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

RAPPEL DES OBJECTIFS DE PERFORMANCE DE VOTRE SCPI

6% OBJECTIF DE TAUX DISTRIBUTION

6,5% OBJECTIF DE TRI 8 ANS

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.

24,8% RATIO DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS AU 30/06/2026

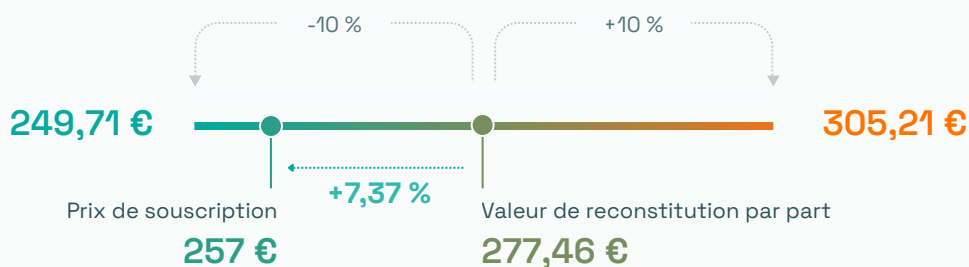


* VOIR DANS LE GLOSSAIRE PAGE 11

⚠ 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 CBRE 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.

Suite à la remise en jeu périodique du mandat d'expertise indépendante de la SCPI, CBRE Valuation a pris la suite de BNP Real Estate Valuation. Leur première campagne d'expertise au 30 juin 2026 conduit au global à une valeur du patrimoine stable, **maintenant une décote très confortable de 7,37% du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution par part.**

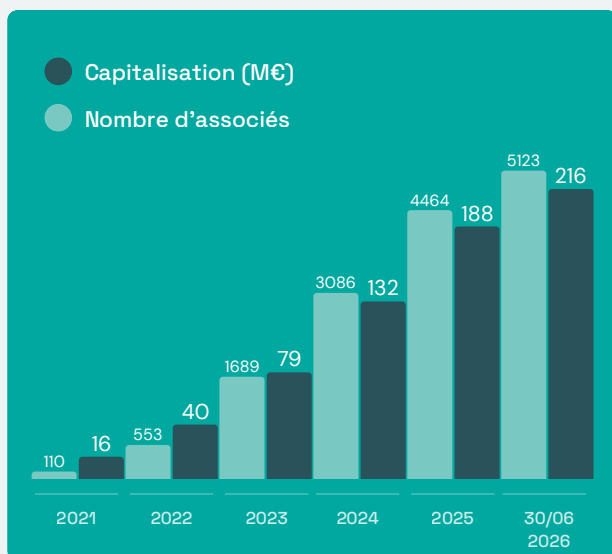
Valeur de retrait : 244,15€

Valeur de réalisation : 226,53€

Marché des parts

13,9 M€

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



MARCHÉ DES PARTS

838 611

PARTS
COMPOSANT LE
CAPITAL

56 815

PARTS
SOUSCRITES SUR
LE TRIMESTRE

3 027

PARTS RETIRÉES
SUR LE
TRIMESTRE

0

PARTS EN
ATTENTE DE
RETRAIT

Patrimoine au 30/06/2026

57

Actifs

103

Locataires

16,8 m€

Loyers annuels HT hors charges du patrimoine

129 194 m2

Surface du patrimoine

3,9 m€

Prix moyen d'acquisition des actifs

4 281 k€

Loyers HT encaissés sur le trimestre

5,2 ans

Durée d'engagement ferme des locataires (WALB)

8,3 ans

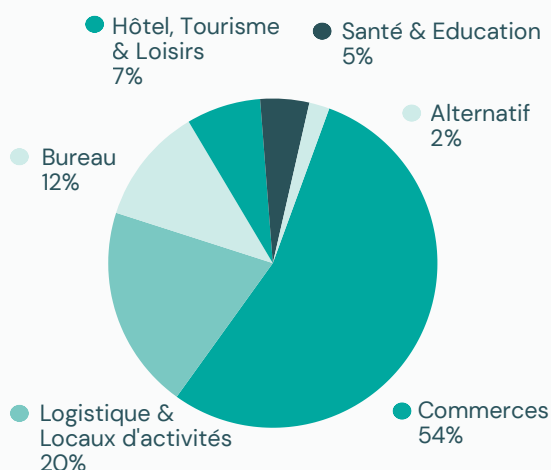
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)

235 m€

Valeur du patrimoine

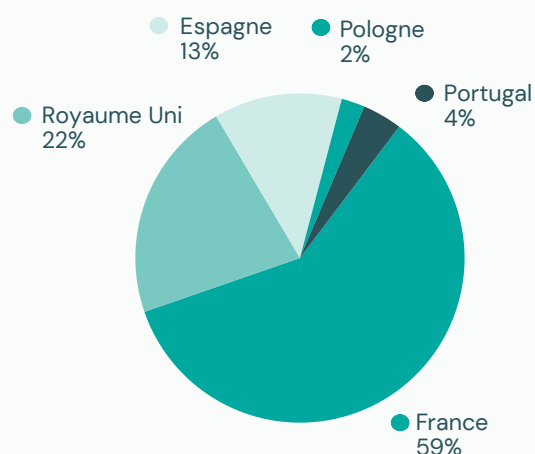
RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

en % de la valeur hors droits



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

en % de la valeur hors droits



OCCUPATION DU PATRIMOINE

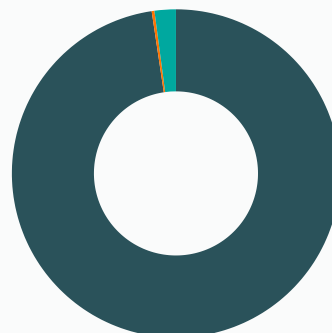
97,90%

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

- **97,63%** : Locaux occupés
- **0,27%** : Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition
- **0,00%** : Locaux en construction
- **2,10%** : Locaux vacants

97,64%

Taux d'occupation physique au 30/06/2026



Acquisitions



Locataires
Typologie
Surface
WALB
Note ISR

FedEx
Logistique
2 328 m²
14,5 ans
21/100

Prix d'acquisition : 5,3 M€

Olsztyn, Pologne

Cette opération marque une étape importante dans la stratégie de diversification géographique de la SCPI avec une première implantation en Pologne.

L'actif, livré en novembre 2025, développe une surface totale de 2 328 m². Il se compose d'une cellule logistique de type « last mile / cross-dock », répondant aux standards actuels du marché.

L'immeuble est intégralement loué à FedEx, acteur international du transport de fret dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans ayant pris effet à la livraison.



Locataires
Typologie
Surface
WALB
Note ISR

Promotrans
Education
1 119 m²
6,4 ans
44/100

Prix d'acquisition : 1,9 M€

Noyal-Châtillon-sur-Seiche, France

L'actif est un centre de formation pour conducteurs poids lourds situé dans la métropole rennaise. Il dispose de deux pistes homologuées, un équipement rare qui renforce l'attractivité du site. Le locataire Promotrans, l'un des principaux acteurs spécialisé dans la formation professionnelle, est engagé dans le cadre d'un bail d'une durée résiduelle ferme de 6 ans.

Cette acquisition a été réalisée en direct avec le vendeur et a consisté en la reprise du crédit-bail en place dans des conditions particulièrement attractives.

Acquis en juillet



Locataires
Typologie
Surface
WALB
Note ISR

Ontime
Logistique
10 539 m²
12 ans
38/100

Prix d'acquisition : 9,3 M€

Grenade, Espagne

Epsicap Nano a fait l'acquisition d'un actif logistique situé à Grenade, dans le cadre d'une opération de sale & leaseback conclue avec Ontime, opérateur logistique espagnol de premier plan, disposant d'une couverture nationale et d'une activité diversifiée.

L'opération s'accompagne d'un bail d'une durée de 17 ans, dont 12 années fermes, offrant ainsi une visibilité locative de long terme. Le locataire a par ailleurs prévu un programme de travaux de 1,6 M€ sur l'immeuble, témoignant de son engagement dans la durée sur ce site.

Acquis en juillet

Acquisitions



Locataires	Action, DM Drogerie
Typologie	Commerces
Surface	1 642 m2
WALB	3,5 ans
Note ISR	51/100

Prix d'acquisition : 2,55 M€

Lentate sul Seveso, Italie

Cette opération concerne un ensemble de deux commerces loués à Action et DM Drogerie Markt, et s'inscrit dans le cadre d'une acquisition portant sur un portefeuille de trois actifs situés dans le nord de l'Italie.

L'actif est implanté à 30 km au nord de Milan, au sein d'une zone dense et économiquement solide, pleinement intégrée à l'aire urbaine milanaise. Le secteur se caractérise par un tissu résidentiel et commercial particulièrement développé.

Acquis en juillet



Locataires	Burger King
Typologie	Restauration
Surface	414 m2
WALB	4 ans
Note ISR	45/100

Prix d'acquisition : 1,2 M€

Ferrara, Italie

Toujours dans le cadre de ce même portefeuille de trois actifs du nord de l'Italie, cette acquisition porte sur un restaurant loué à l'enseigne Burger King.

Le bien est situé à seulement 2 km du centre-ville de Ferrara, en région Émilie-Romagne, à environ 50 km au nord de Bologne.

Acquis en juillet



Locataires	Burger King, La Piadineria
Typologie	Restauration
Surface	613 m2
WALB	4 ans
Note ISR	44/100

Prix d'acquisition : 1,6 M€

Agrate Brianza, Italie

Cette troisième et dernière acquisition du portefeuille porte sur deux restaurants exploités sous les enseignes Burger King et La Piadineria.

L'actif est situé en première couronne de Milan, au cœur d'une zone tertiaire et industrielle dense, à proximité immédiate d'un pôle commercial regroupant notamment Aldi, Tigoà, Arcaplanet et McDonald's.

Acquis en juillet

Vie du patrimoine

Mouvements locataires

- **Bordeaux Bassins à Flot** : relocation d'une cellule commerciale de 80 m² à l'enseigne Gallet'as (crêperie artisanale), pour un loyer annuel de 25 000€ HT HC, à effet du 04/06/2026.
- **Sainte-Genevieve des Bois** : libération d'une cellule commerciale de 95m² par l'enseigne Pomme de Pain le 02/06/2026. Nous avons été immédiatement contactés en direct par un repreneur potentiel, avec lequel un bail est en cours de négociation.
- **Campbon** : réception du congé de l'enseigne Kaeffer Wanner pour un départ au 31/12/2026. La recommercialisation de cet actif a été lancée.

Travaux

- Dans le cadre du plan pluriannuel de travaux de la SCPI, plusieurs opérations ont été réalisées au 2^e trimestre : installation d'une nouvelle Centrale de Traitement d'Air (CTA) sur l'actif de Mérignac, remplacement d'un bardage sur l'actif de Brest et refonte du marquage au sol sur l'actif du Vigen.
- Le 2^e trimestre marque également le démarrage des travaux de rénovation de la toiture de l'actif de Coueron, avec dépôt de la Déclaration Préalable (DP).



Investissement socialement responsable

Actions du trimestre

- **Reporting ISR** : publication fin juin du rapport extra financier 2025.
- **Bornes de recharges électriques** : Installation de 8 bornes sur nos immeubles de Périgueux et Mérignac.
- **Mise en conformité décret BACS** : lancement d'une campagne de travaux de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) sur l'actif d'Aix en Provence. D'autres travaux sont prévus au 2nd semestre sur les actifs de Martillac, Coueron et Mérignac.
- **Mise en conformité LOI APER** : signature d'une promesse de bail entre la société Préjeance et la SCPI Epsicap Nano, en vue de la réalisation d'ombrières photovoltaïques et toitures avec centrale photovoltaïque.



Bornes de recharges électriques sur l'actif de Périgueux.



Bornes de recharges électriques sur l'actif de Mérignac.



L'actif d'Aix-en-Provence pour lequel nous lançons une campagne de travaux de Gestion Technique du Bâtiment



Panneaux photovoltaïques sur l'actif situé à Glasgow.

Avertissements

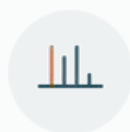
Avertissements réglementaires

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 **257 €** par part. Il intègre déjà la commission de souscription, fixée à 5% HT.

Minimum de souscription

Toute première souscription porte sur un minimum de 4 parts, soit 1 028 €, prime d'émission comprise.

Délai de jouissance

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

Conditions et valeur de retraits

Epsicap Nano 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, diminué de la commission de souscription de 5%. A la date du présent bulletin, elle s'établit à **244,15 €** par part.

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 Acte 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 Smallcaps européen

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 Nano, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, visa AMF n° 21-17 en date du 19 novembre 2021.