La SCPI Epsicap Nano
FranceSCPI.com

L’immobilier smallcaps européen



Bulletin trimestriel d’information #20

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 NANO, SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE, VISA AMF N° 21-17 EN DATE DU 19 NOVEMBRE 2021



Chers associés,

Près de 5 ans après le déclenchement de la guerre en Ukraine et suite à une courte période de relative accalmie, l'inflation et la hausse des taux d'intérêt font de nouveau irruption dans le paysage économique. Les commentaires vont déjà bon train sur l'impact que la hausse des taux pourrait avoir sur les valeurs immobilières. Dans un contexte social tendu partout en Europe, et avec l'approche des élections présidentielles en France, il est compréhensible que les épargnants se posent des questions.

Désormais, avec le recul du cycle précédent, je suis plus que jamais convaincu qu'Epsicap Nano est solidement armée pour traverser ce nouveau cycle :

- **Un patrimoine très diversifié et extrêmement granulaire**, reflet de la stratégie *smallcaps* que nous déployons avec discipline depuis maintenant 5 ans. Les taux d'occupation et de recouvrement des loyers sont toujours proches de 100%. Ces fondamentaux sont le socle de la performance passée et future.
- **Des actifs généralement situés en périphérie des villes européennes**, avec des valeurs métriques proches des valeurs de remplacement, ce qui les rend moins sensibles aux variations de taux.
- **Un patrimoine commerce exclusivement positionné sur les formats les plus résilients** (retail parks d'entrée de gamme), ce qui lui a déjà permis de faire face aux vents contraires de la précédente poussée inflationniste.
- **Une approche extrêmement prudente**, qui vaut à Epsicap Nano l'une des plus fortes décotes du marché (prix de souscription de la part rapporté à la valeur de reconstitution par part), ce qui nous rend sereins à l'approche de la campagne d'expertise de fin d'année qui va débuter. Le fonds dispose également de réserves confortables équivalentes à environ 2 mois de distribution.

Mais outre son profil défensif, Epsicap Nano constitue un excellent support pour les investisseurs désireux de se constituer une épargne immobilière de long terme, composante à mon sens indispensable d'un patrimoine bien diversifié.

Pour la 5e année consécutive, Epsicap Nano va dépasser significativement son objectif de taux de distribution long terme de 6%. Et malgré son « ancienneté », Epsicap Nano reste encore une SCPI à taille humaine où la nouvelle collecte peut encore nettement reluer la performance, sur un marché européen où être en mesure d'acheter sur fonds propres demeurera un atout considérable au cours des prochains mois. Pour preuve, l'activité à l'investissement a été soutenue au cours de ce trimestre : je vous invite à la découvrir dans ce bulletin.

Votre épargne est donc entre de bonnes mains.

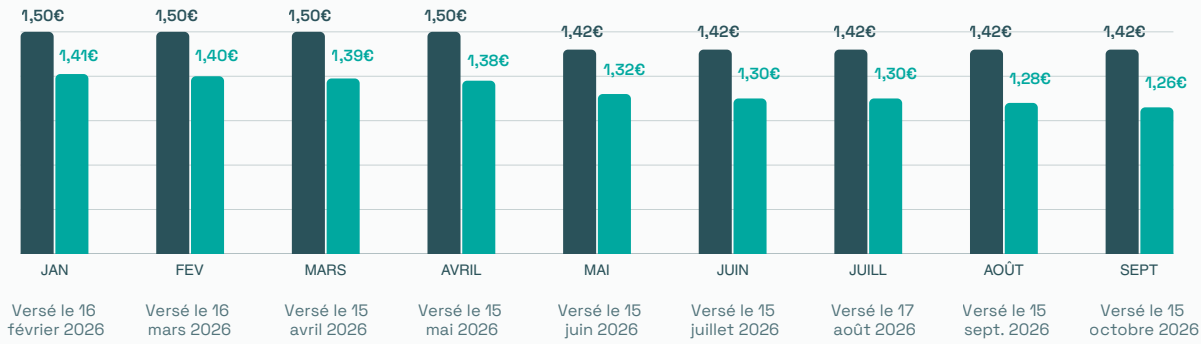


Andràs Boros

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

4,26 €

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

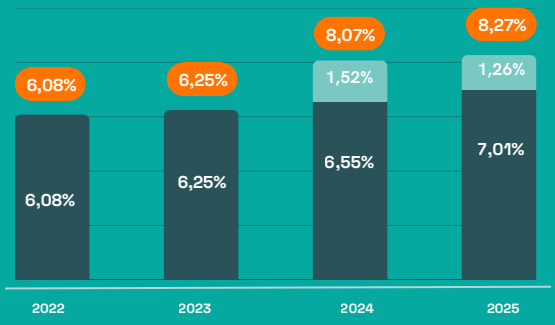


3,79€/part
Revenu foncier net de fiscalité étrangère versé à l'Associé

0,05€/part
Revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

0,42€/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 *

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 ne sont pas garantis. Ils ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

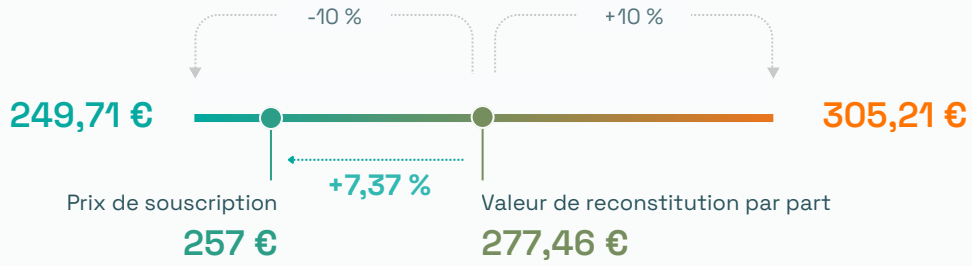
24,9% RATIO DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS AU 30/09/2026

* VOIR DANS LE GLOSSAIRE PAGE 10

⚠ 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.

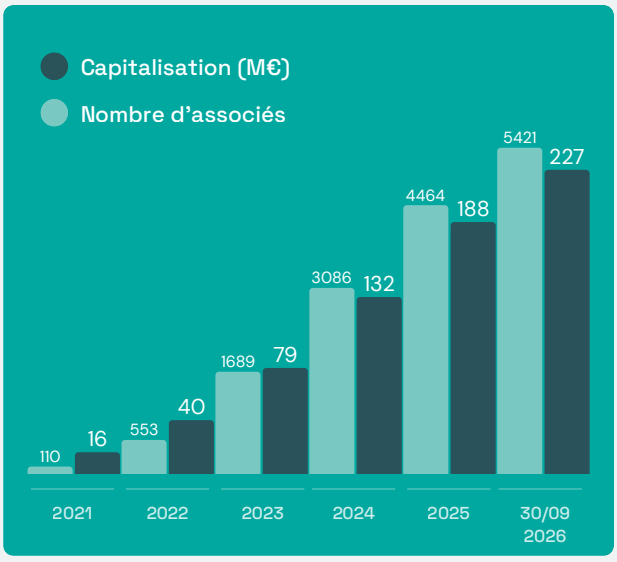
Suite à la remise en jeu périodique du mandat d'expertise indépendante de la SCPI, CBRE Valuation a pris la suite de BNP Real Estate Valuation. Leur première campagne d'expertise au 30 juin 2026 conduit au global à une valeur du patrimoine stable, **maintenant une décote très confortable de 7,37% du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

11,6 M€ COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE

227 M€ CAPITALISATION



883 679
PARTS COMPOSANT LE CAPITAL

46 635
PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE

1 567
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

63
Actifs

113
Locataires

19,2 M€
Loyers annuels HT hors charges du patrimoine

148 793 m2
Surface du patrimoine

4 M€
Prix moyen d'acquisition des actifs

4 717 k€
Loyers HT encaissés sur le trimestre

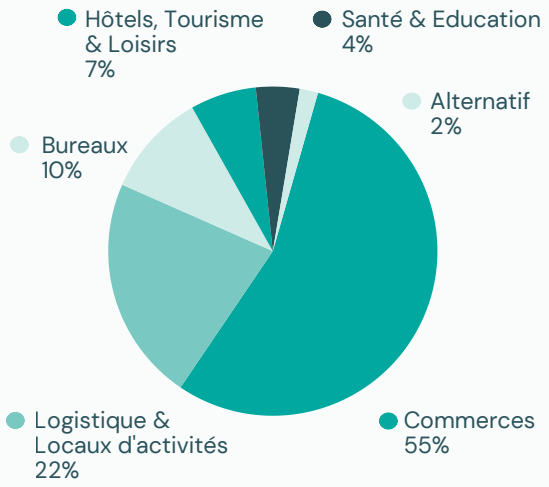
5,3 ans
Durée d'engagement ferme des locataires (WALB)

8,4 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)

264 M€
Valeur du patrimoine

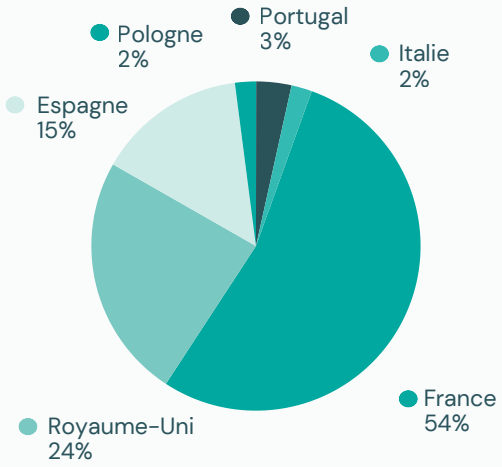
RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

en % de la valeur hors droits



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

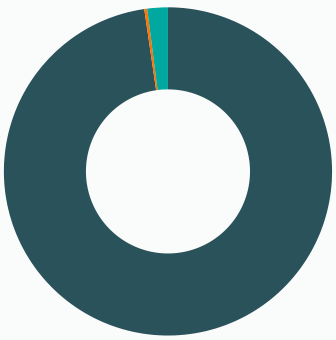
en % de la valeur hors droits



OCCUPATION DU PATRIMOINE

97,98%
Taux d'occupation financier *(depuis le 01/01/2026)*

- **97,69% :** Locaux occupés
- **0,29% :** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition
- **0,00% :** Locaux en construction
- **2,02% :** Locaux vacants



97,96%
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	**Promotrans**
Typologie	**Education**
Surface	**1 119 m2**
WALB	**6,4 ans**
Note ISR	**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.



Locataires	**Ontime**
Typologie	**Logistique**
Surface	**10 539 m2**
WALB	**12 ans**
Note ISR	**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.



Locataires	**B&M, Pets at Home et Wickes**
Typologie	**Commerces**
Surface	**5 268 m2**
WALB	**6,39 ans**
Note ISR	**34,5/100**

Prix d'acquisition : 12,2 M€ (10,5 M£)

Perth, Écosse

Cette opération concerne un ensemble de trois cellules commerciales situées au sein de St Catherine Retail Park à Perth, en Écosse, acquises pour un montant de 10,5 M£ (12,2 M€). L'actif développe une surface totale de 5 268 m². Il bénéficie d'une excellente accessibilité, à la fois depuis le centre-ville de Perth et les principaux axes routiers.

L'ensemble est intégralement loué à trois enseignes nationales reconnues au Royaume-Uni : B&M, Pets at Home et Wickes, offrant ainsi une diversification locative au sein d'un même actif.

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.



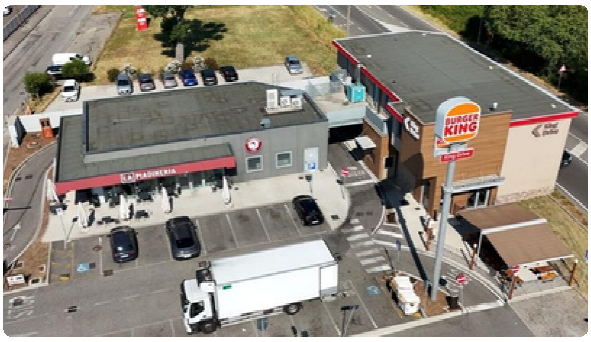
Locataires	**Burger King**
Typologie	**Restauration**
Surface	**414 m2**
WALB	**4 ans**
Note ISR	**45/100**

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 Ferrare, en région Émilie-Romagne, à environ 50 km au nord de Bologne.



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, Tigotà, Arcaplanet et McDonald's.

Activité locative

Mouvements locataires

- **Hull (Royaume-Uni) :** la négociation de l'indexation à la valeur de marché (*open market review*) avec l'enseigne Home Bargains a été conclue le 31/07/2026. Elle se traduit par une revalorisation du loyer de +10,4 %.
- **Sainte-Geneviève-des-Bois :** la cellule commerciale de 95 m² laissée vacante par l'ancienne enseigne Pomme de Pain a été recommercialisée. Un bail a été signé le 07/08/2026 pour un restaurant de type café-brunch. Les travaux d'aménagement sont en cours, pour une ouverture prévue en novembre.
- **Paris :** un bail a été signé le 30/09/2026 pour la cellule commerciale anciennement occupée par Auchan Drive. Le local accueillera une franchise de l'enseigne Enjoy Tacos.

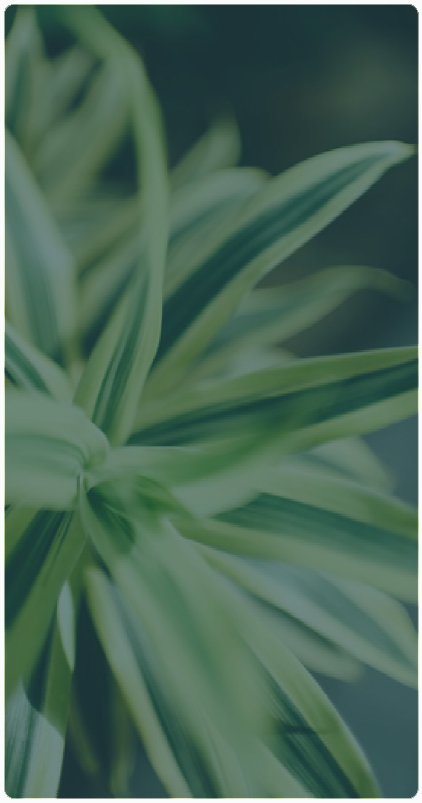
Travaux du patrimoine

- **Couëron :** la réfection complète de la toiture de l'actif a été lancée le 21/09/2026. Le budget de travaux est d'environ 200 000 € HT.
- **Le Vigen :** les travaux de rénovation de la peinture des façades sont terminés.

Label ISR

Actions du trimestre

- **Bornes de recharge électrique :** grâce aux bonnes performances des bornes de recharge de véhicules électriques du site de Morangis, la SCPI est actuellement en cours de contractualisation pour augmenter le nombre de bornes.
- **Décret BACS :** la SCPI a finalisé les travaux d'installation de la Gestion Technique du Bâtiment (GTB) sur le site d'Aix en Provence. Le système permettra de piloter et d'optimiser les consommations énergétiques, en conformité avec le décret BACS et en appui des objectifs du Décret Tertiaire.
- **Loi APER :** une restitution des premières conclusions issues des visites techniques a été réalisée aux locataires. Ces échanges préparent la mise en place d'un contrat tripartite (bailleur, locataire, opérateur) encadrant l'installation et l'exploitation des panneaux et ombrières photovoltaïques.
- **Comités verts :** la SCPI organise des comités verts avec les locataires. Ce dispositif structure le dialogue avec les locataires sur la performance environnementale des actifs et assure un suivi régulier des actions engagées.



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 **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 6e 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 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 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 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 smallcaps européen

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