

# epsicap nano

*Nom commercial de la SCPI Epsilon 360°*

## **BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION #15**

**2e trimestre 2025**

**Validité du 01/07/2025 au 30/09/2025**

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,**

La conjoncture économique et immobilière demeurent globalement complexes. En particulier, les effets de la hausse des tarifs douaniers américains sur l'inflation et la croissance économique - et donc in fine sur le niveau des taux d'intérêt - sont incertains. Les volumes d'investissement en Europe au 1er semestre sont quasi équivalents (+4% en valeur, selon une étude de BNP Paribas) par rapport à l'année dernière, avec des taux de rendement qui semblent désormais avoir clairement passé le point bas.

Dans ce contexte, votre SCPI Epsicap Nano garde le cap afin de s'installer comme **la référence de l'immobilier Smallcaps européen** !

- **La collecte demeure soutenue** : près de 20M€ ont été collectés sur le trimestre (et près de 31M€ sur le semestre), signe d'une confiance accrue des investisseurs et des professionnels du patrimoine.
- **La diversification européenne est en marche**: après deux acquisitions signées en France et en Espagne, Epsicap Nano a étendu fin juillet sa couverture géographique à deux nouveaux pays (Portugal et Ecosse), portant à 36M€ AEM les montant déployés depuis le début de l'année. Actuellement à 75%, nous sommes en bonne voie pour atteindre notre objectif de baisser la part de la France à environ 60% du patrimoine d'ici fin 2025 (et 50% d'ici mi-2026).
- **Un pipeline d'acquisitions important d'ici la fin de l'année**: notre objectif est de déployer 40 à 50M€ AEM supplémentaires d'ici la fin de l'année, en fonction des opportunités. Plusieurs dossiers sont d'ores et déjà sous exclusivité et en cours de due diligence.

- **Les fondamentaux du patrimoine demeurent toujours extrêmement solides**: le taux d'occupation financier et le taux de recouvrement sur le semestre atteignent respectivement 99,6% et 99,4%. Une performance remarquable qui reflète la qualité du portefeuille constitué ainsi que le travail de nos équipes dédiées à la gestion locative.
- **3ème revalorisation du prix de part**: le 1er juillet, nous avons procédé à une nouvelle revalorisation du prix de souscription (+1,26%). Après cette revalorisation, la décote par rapport à la valeur de reconstitution au 30/06/2025 demeure toujours significative (7%), reflétant la très bonne résilience de la valeur d'expertise du patrimoine.

Forts de ces éléments, notre objectif de taux de distribution de 7% pour l'année en cours est confirmé, qui serait synonyme d'une performance globale supérieure à 8,25% en 2025 compte tenu de la revalorisation décrite ci-dessus. Un niveau parfaitement cohérent avec l'objectif de TRI de 6,5% d'Epsicap Nano sur la durée d'investissement recommandée (8 ans).

Au nom de l'ensemble de l'équipe d'Epsicap Reim, je vous souhaite un très bel été et vous donne rendez-vous en octobre pour votre prochain bulletin trimestriel.

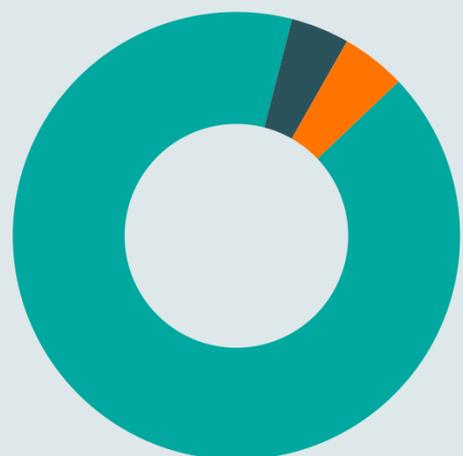
# Performance

Sur le 1er semestre 2025, la performance globale d'Epsicap Nano s'établit à 4,72% (incluant une revalorisation de +1,26% du prix de souscription au 1er juillet). Au titre de 2025, l'objectif de performance globale est d'au minimum 8,25% dont un objectif de TD d'au minimum 7,0%.

Ces objectifs sont des estimations faites sur la base du patrimoine actuel de la SCPI et d'hypothèses de marché prises par Epsicap REIM, sans que cela ne constitue une promesse ou une garantie de performance.

## Vos dividendes du trimestre

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



● **4,10€/part**

Revenu foncier net de fiscalité étrangère versé à l'Associé

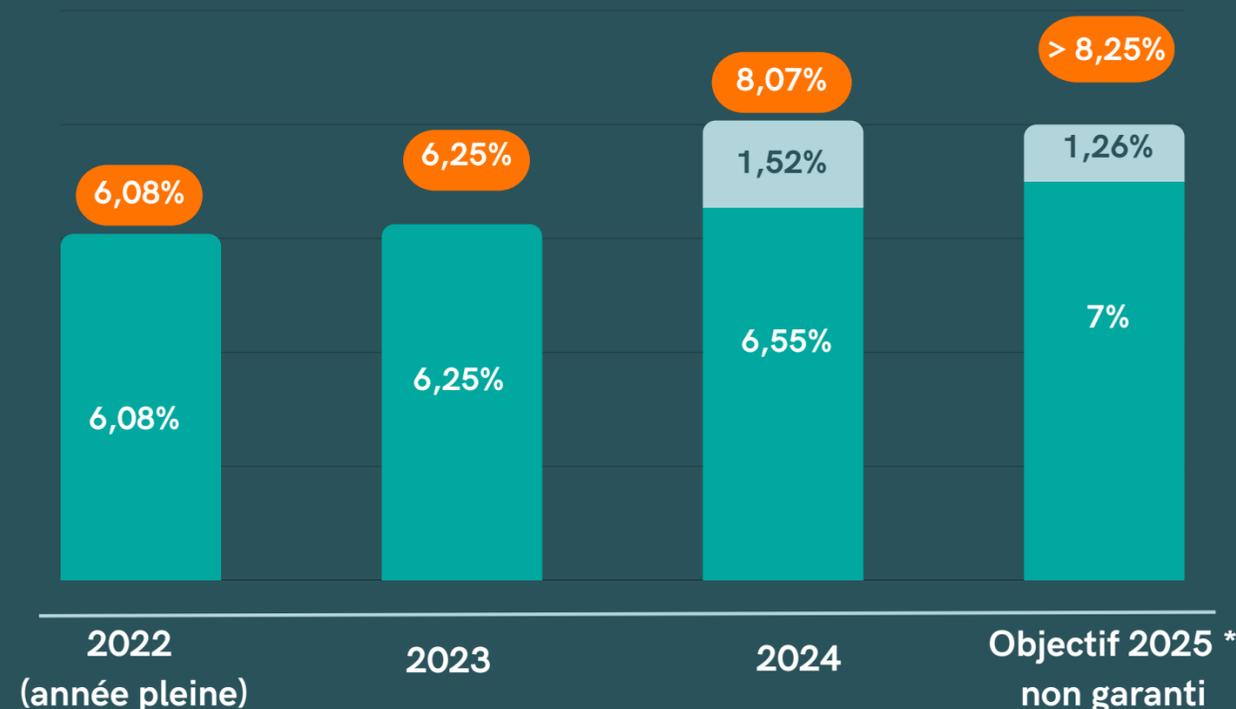
● **0,21€/part**

Revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

● **0,19€/part**

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

## Performance globale annuelle



- Performance globale annuelle
- 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 +/- 10% de la valeur de reconstitution.

Au 30/06/2025, la valeur de reconstitution par part d'Epsicap Nano s'établit à 276,33€.

Cela signifie qu'en l'état actuel des choses, le prix de souscription pourrait être revalorisé de 7,5% avant qu'il ne se retrouve en situation de "surcote" par rapport à la valeur de reconstitution.

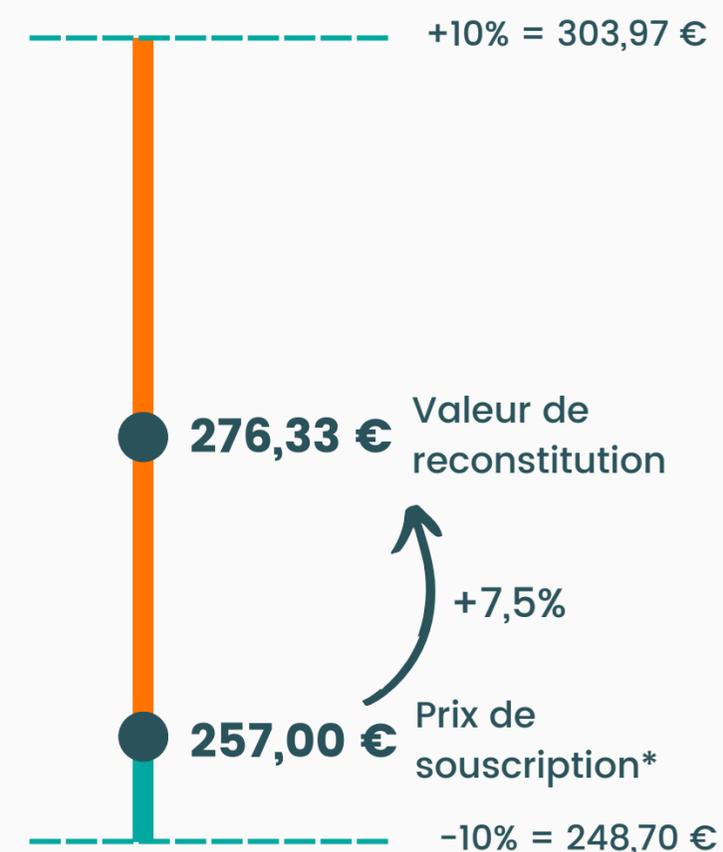


**Les performances passées ne présagent pas des performances futures**

## Valeurs de part (30/06/2025)

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.



\* Prix de souscription à compter du 1er juillet 2025 suite à la revalorisation du prix de part

# Les chiffres clés

au 30/06/2025



**164 m€**

CAPITALISATION



**19,3 m€**

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



**3 784**

# ASSOCIÉS



**21,9 %**

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

## Marché des parts

**639 855**

PARTS COMPOSANT LE CAPITAL

**76 414**

PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE

**521**

PARTS RETIRÉES SUR LE TRIMESTRE

*dont 0 en attente de retrait*

## Souscrire

**257,00 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION

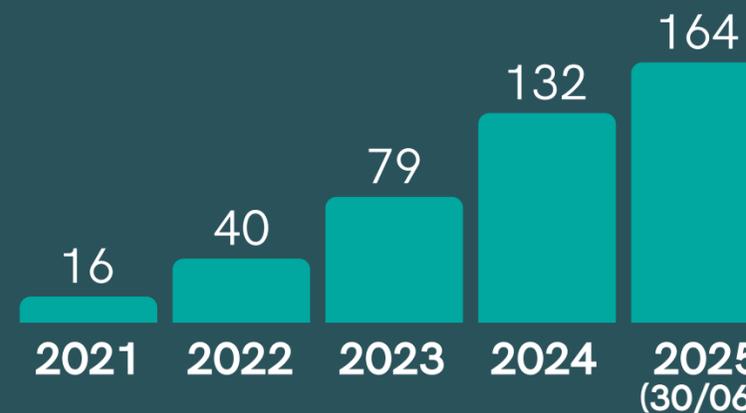
**5 mois**

DÉLAI DE JOUISSANCE

**244,15 €**

VALEUR DE RETRAIT

## Capitalisation (m€)



## Nombre d'associés



# Le patrimoine

au 30/06/2025



**47 actifs**



**3,6 m€**

taille unitaire moyenne (en valeur d'expertise HD)

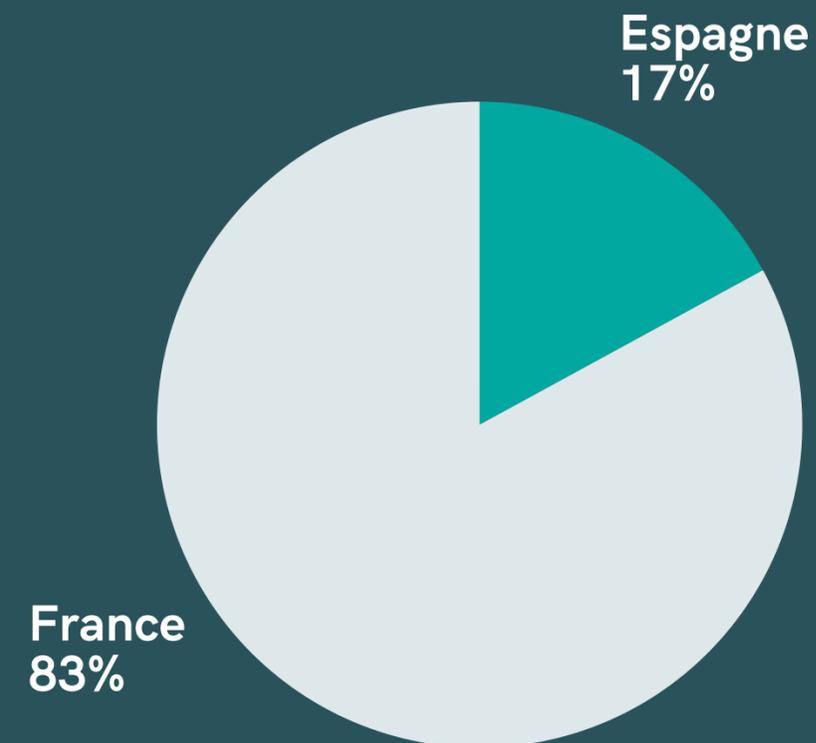
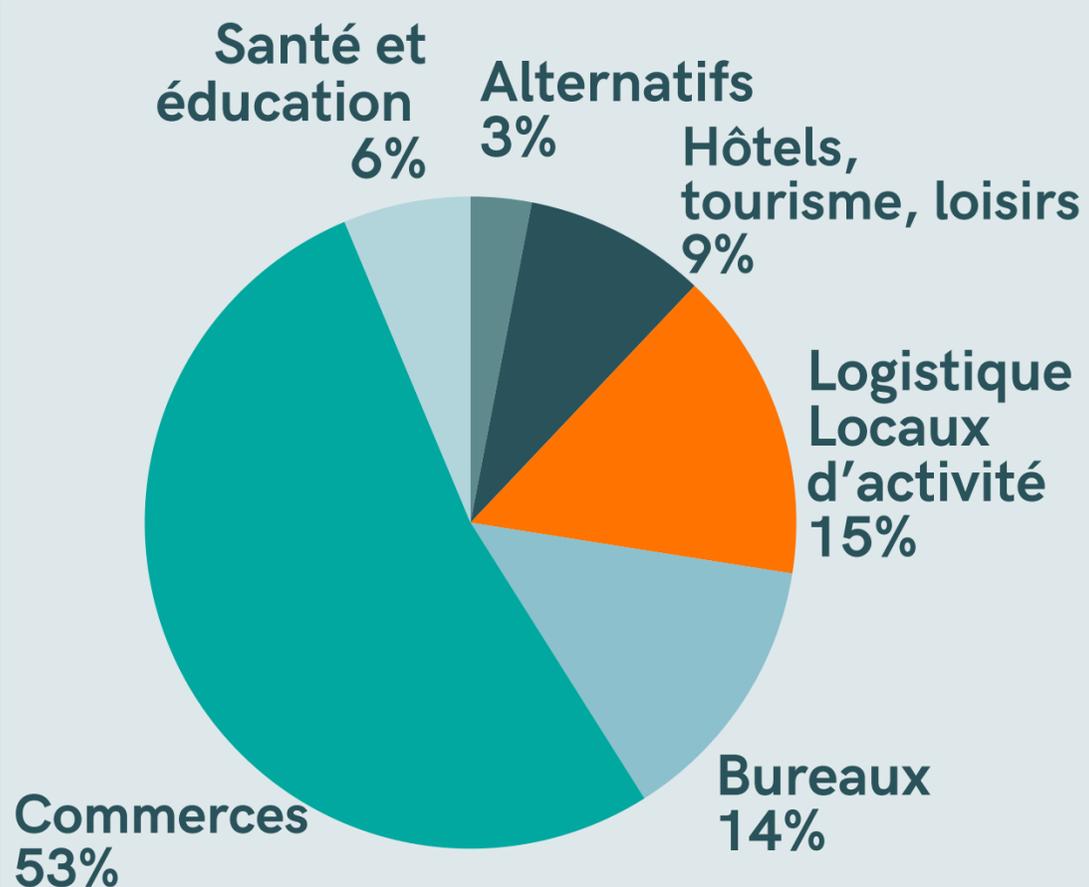


**104 unités locatives**



**170 m€**

valeur d'expertise HD



**12,2 m€**

LOYERS ANNUELS HT HORS CHARGES DU PATRIMOINE

**3 065 k€**

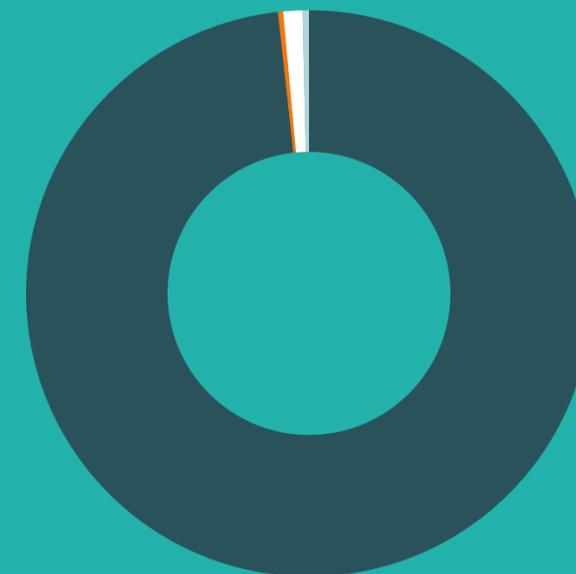
LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

**99,5%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (AU 30/06/2025)

**99,64%**

Taux d'occupation financier (depuis le 01/01/2025)



- *Locaux occupés* 98,25%
- *Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition* 0,29%
- *Locaux en construction* 1,10%
- *Locaux vacants* 0,36%

# Acquisitions du trimestre

## Mérignac

#46

📍 37 Av. John Fitzgerald Kennedy, 33700 Mérignac



Commerce

Situé au sein de la zone commerciale leader de "Mérignac Soleil", cet actif a été acquis dans le cadre d'un "sale and leaseback" avec Salad & Co (groupe Agapes) assorti d'un nouveau bail ferme de 12 ans.

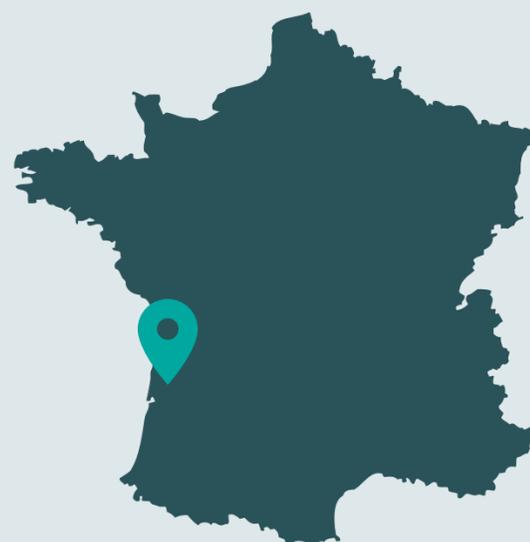
↑ m<sup>2</sup> 728 m<sup>2</sup>

🏷️ 1,9 M€

🏪 Salad & Co

🌿 Note ISR initiale : 32

📅 04/04/2025



▶️ [Découvrir en vidéo](#)

## Salamanca

#47

📍 Parq. Comercial Atalayas del Tormes, Av. E. Leclerc, Edif. A L-3, 37198 Salamanca, Espagne



Commerce

L'actif, livré en 2022, bénéficie d'un emplacement stratégique face à un centre alimentaire E. Leclerc et près d'autres grandes enseignes. Il offre 183 places de parking (dont 10 avec bornes électriques) et intègre des panneaux photovoltaïques

↑ m<sup>2</sup> 6 420 m<sup>2</sup>

🏷️ NC

🏪 Popeyes, Jysk, Kiabi, Tiendanimal, MGI, Sprinter

🌿 Note ISR initiale : 22

📅 10/04/2025



▶️ [Découvrir en vidéo](#)

# Acquisitions en juillet

## Aberdeen

#48

 Peregrine Rd, Westhill AB32 6JL, Royaume-Uni (Aberdeen)



### Locaux d'activité

Situé au sein de la zone industrielle de Westhill, à l'ouest d'Aberdeen, cet actif de 5 112 m<sup>2</sup> (locaux d'activités et bureaux d'accompagnement) est occupé par Forum Energy Technologies avec une durée résiduelle ferme du bail de 4,4 ans à l'acquisition.



5 112 m<sup>2</sup>



N.C.



Forum Energy Technologies



Note ISR initiale : 28



31/07/2025



## Sao Domingos de Rana

#49

 Estrada Nacional 249/4, Km 4,6, 2785-591, Portugal (Trajouce)



### Logistique

Cet actif logistique de 10 884 m<sup>2</sup> est situé le long d'un axe stratégique reliant l'A5 (axe Lisbonne - Estoril) et l'A37 au niveau de Sintra. Il est occupé par l'enseigne national Poupança Cash & Carry. L'actif a été acquis dans le cadre d'une opération de "sale & leaseback" de 12 ans fermes.



10 884 m<sup>2</sup>



N.C.



AMARAL & FILHOS - DISTRIBUIÇÃO, S.A.



Note ISR initiale : 24



31/07/2025



# Vie du patrimoine

## Mouvements locataires

### ▶ Local commercial à Bordeaux - 108 m2

Le locataire a fait l'objet d'une procédure judiciaire et a été expulsé le 28 juillet suite à ses impayés. Démarrage de la commercialisation.

### ▶ Cellule commerciale à Chasseneuil du Poitou - 802 m2

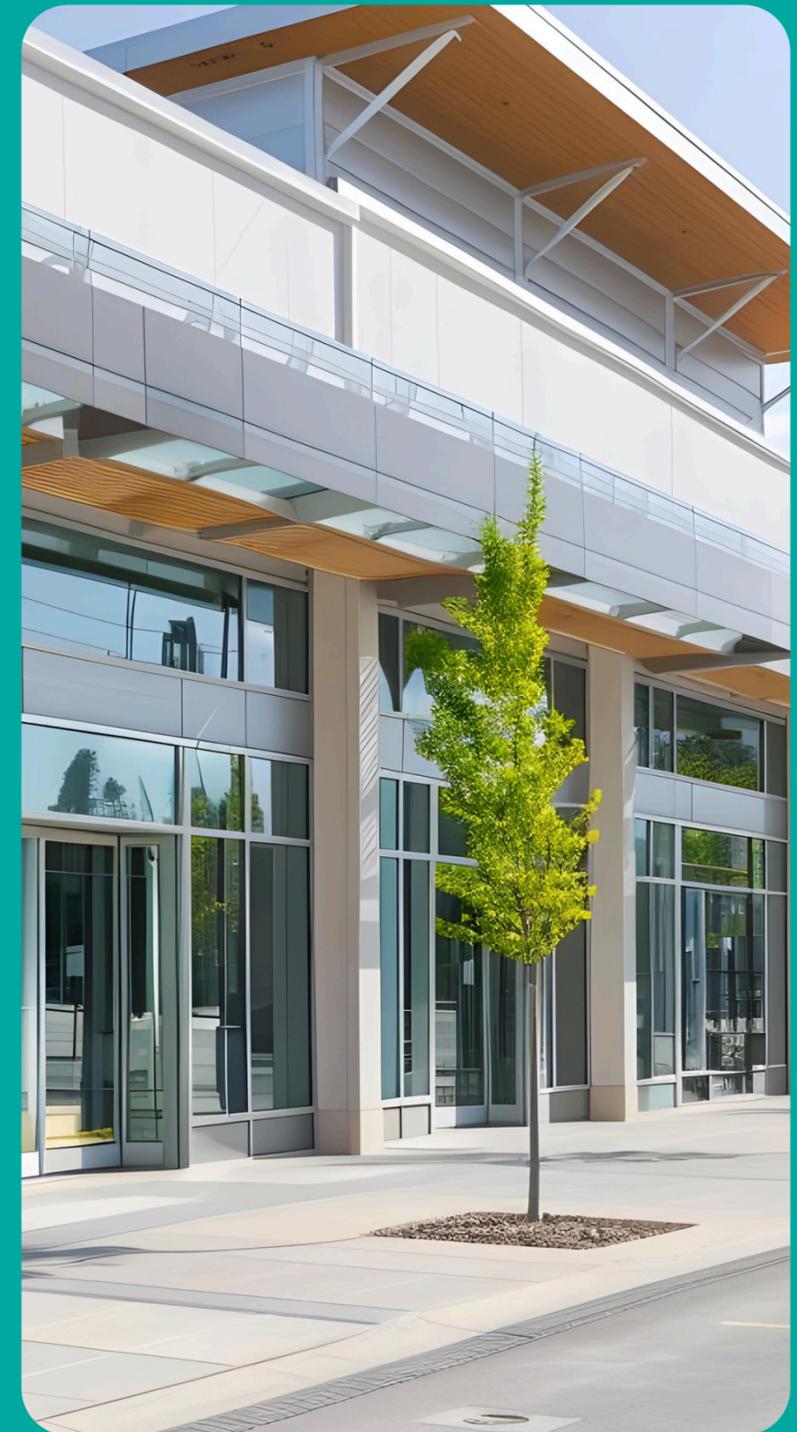
Un bail a été signé avec Armand Thierry pour un loyer annuel de 92 k€.

### ▶ Bureaux à Martillac - 1 542 m2

Le renouvellement du bail avec le locataire en place a été signé avec effet au 1er novembre 2025 pour une durée ferme de 6 ans et un loyer de 240 k€.

### ▶ Local commercial Noyelles Godault - 2 361 m2

Le locataire Supeco a donné congé pour le 27/11/2025. Commercialisation en cours.



# Vie du patrimoine

## Travaux

### ▶ Immeuble de bureaux à Aix-en-Provence

La première phase des travaux de mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques a été finalisé.

### ▶ Installation de bornes IRVE - La Richardais

La station de recharge a été mise en service en partenariat avec PowerDot. Il s'agit de la quatrième installation réalisée avec cet opérateur .

### ▶ Installation de panneaux photovoltaïques

Un appel d'offres sur l'installation de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble du patrimoine a été lancé en juin.

### ▶ Construction d'un centre de padel - Camblanes et Meynac

La livraison du bâtiment a été réalisée le 28/05/2025. Le bail de 9 ans fermes a pris effet à la même date.



# Responsable



**Environnement**



**Social**



**Gouvernance**



## 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.



## Principales actions

Le rapport de suivi extra-financier 2024 a été publié et communiqué au mois de juin. Labellisée ISR depuis juillet 2022, la SCPI Epsicap Nano clôture ainsi son premier cycle de 3 ans.

Fortes de cette première expérience, les équipes d'Epsicap REIM ont actualisé la grille d'analyse extra-financière et déterminé les axes prioritaires et les nouveaux objectifs pour la nouvelle période triennale à venir. L'audit de renouvellement du label s'est tenu en juillet 2025. Une fois le processus d'audit finalisé, l'ensemble de la documentation liée à ce nouveau cycle sera publié et communiqué à l'ensemble des associés.



Retrouvez  
toutes nos  
actualités

# Actualités



Nouvelles récompenses pour Epsicap Nano

**epsicap  
nano**

Nom commercial de la SCPI Epsilon 360°

La SCPI Epsilon 360° change de nom et devient Epsicap Nano

**epsicap  
nano**

Nouveau prix de part  
au 1er juillet 2025

**257€**

Le prix de la part revalorisé de 1,26% et un objectif de performance globale revu au minimum à 8,25 % en 2025

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.

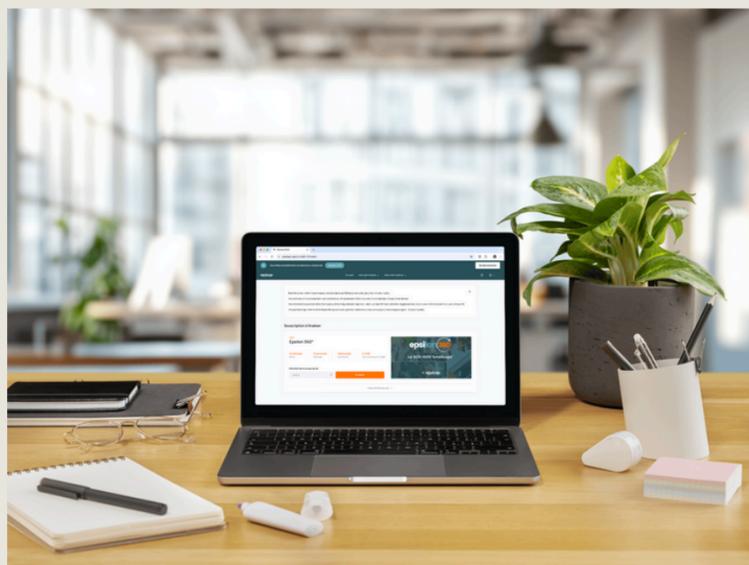
**TOF (taux d'occupation financier)** : le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Ce taux présente le montant des loyers et indemnités d'occupation effectivement facturés rapporté au montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du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

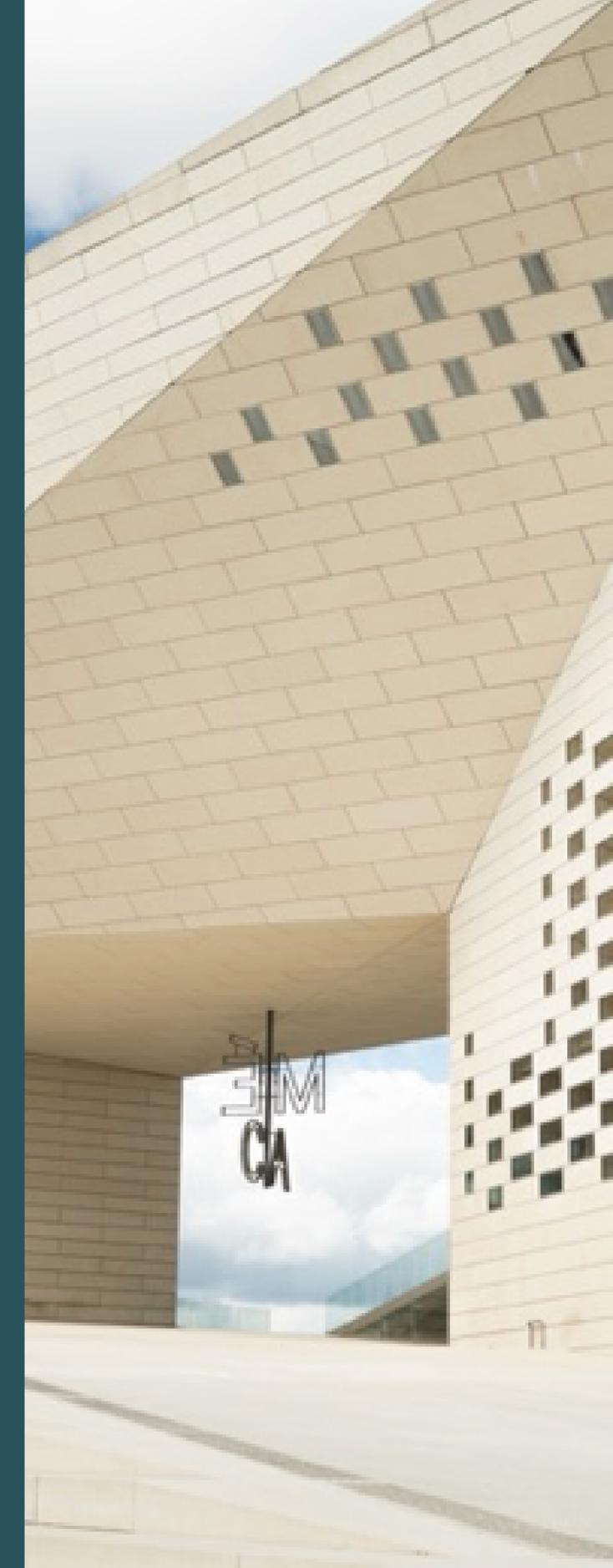


**Epsicap Nano, c'est aussi un espace client entièrement repensé et digitalisé qui vous permet de suivre votre investissement directement en ligne.**

**[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**