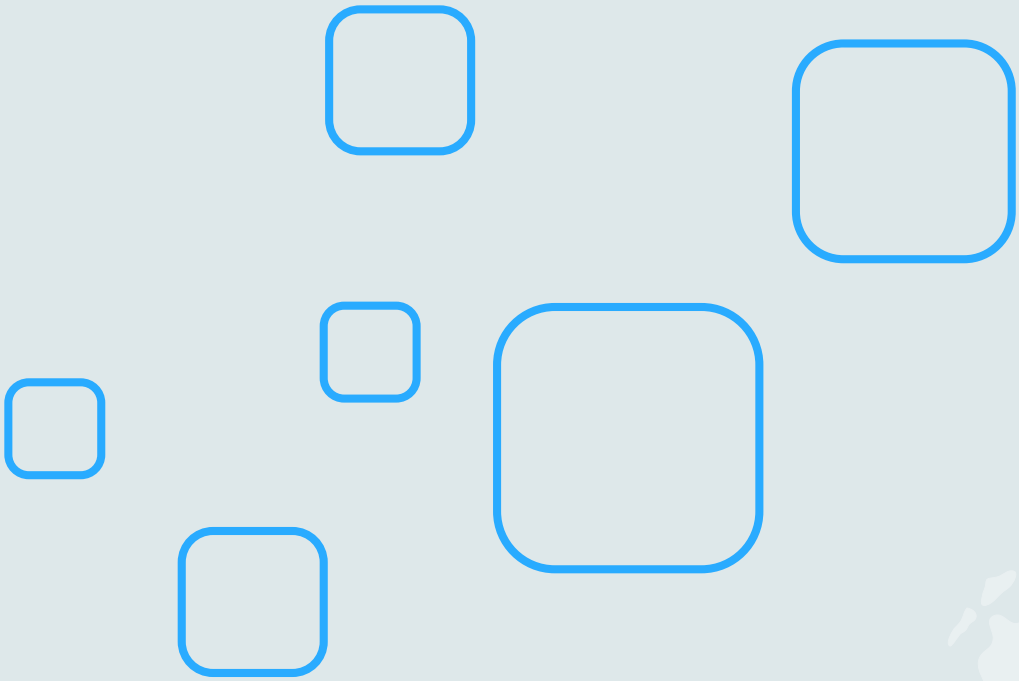
epsicap explore

L'immobilier hors des sentiers battus

epsicap REIM

www.epsicap.fr



epsicap explore

Avertissements
et principaux risques

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.

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier, vous devez tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits ci-après.

Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des parts de SCPI, vous pouvez vous référer à la Note d'Information.

Risque de perte en capital : La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.

Risque de marché : La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction : (1) des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement, (2) du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra principalement de l'évolution des marchés immobiliers sur lesquels est investie la SCPI sur la durée totale du placement.

Risque de liquidité : Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La SCPI ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Risque de change : La SCPI pourra effectuer des investissements hors de la zone Euro. Les investissements et les gains pourront ainsi être exprimés en une ou plusieurs devises et exposer la SCPI à des pertes potentielles occasionnées par la fluctuation des taux de change. De plus, la SCPI pourrait supporter des coûts de conversion entre les différentes devises. La SCPI pourra être exposée au risque de change à hauteur de 100 % de son actif net. Ce risque de change pourrait ne pas être couvert et ainsi avoir un impact à la hausse comme à la baisse sur la performance de la SCPI.

Risque en matière de durabilité : Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : du fait de la sélection par les gérants d'investissements potentiellement moins performants.

Risque lié à l'effet de levier : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, y compris le crédit-bail, à hauteur de 40 % maximum de la valeur globale des actifs pour financer ses investissements.
En cas de souscription à crédit : L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

STRATÉGIE ET OBJECTIFS

LA "GRANDE SOEUR" DE NOTRE PREMIÈRE SCPI, EPSICAP NANO

“ La stratégie d'Epsicap Explore est parfaitement complémentaire avec celle d'Epsicap Nano. Epsicap Explore a ainsi vocation à capitaliser sur le savoir-faire et les capacités de sourcing des équipes d’Epsicap Reim en ciblant en priorité des investissements d’un ***volume unitaire supérieur à 10M€****”*

Andràs Boros, Président d’Epsicap REIM

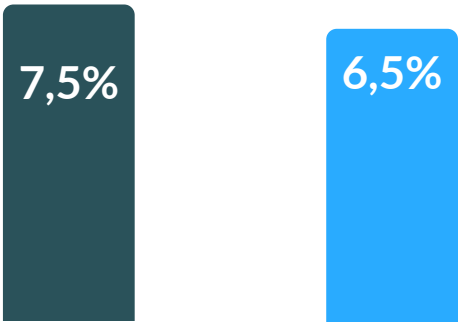
CONSTITUER UN PATRIMOINE IMMOBILIER DIVERSIFIÉ

- **En investissant dans tous types d’actifs immobiliers**

Entrepôts | Locaux d’activité | Commerces | Bureaux | Hôtellerie

- En investissant de **manière opportuniste en Europe et en Amérique du Nord**

OBJECTIFS DE PERFORMANCE



Objectif de TRI sur 8 ans

Objectif de taux de distribution

L’objectif de TRI inclut l’objectif de taux de distribution. Les objectifs ci-contre sont fournis à titre d’illustration uniquement et sont basés sur des projections et des simulations d’Epsicap REIM. Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.

Le taux de rentabilité interne (TRI) *est un indicateur de rentabilité d’un investissement sur la durée de placement recommandée, qui tient compte de l’appréciation ou de la dépréciation de la valeur des parts, et des revenus distribués.*

Le taux de distribution (TD) *se calcule en divisant le dividende brut annuel, avant fiscalité et prélèvement libératoire par le prix de souscription au 1er janvier de la même année.*

QUELQUES CHIFFRES

30 M€
Capitalisation*

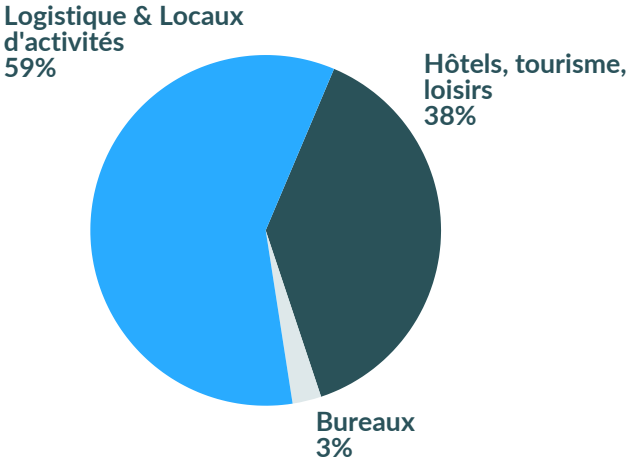
640
Associés *

8,7%
Taux de rendement moyen à l'acquisition

Les collaborateurs d'Epsicap Reim sont associés fondateurs d'Epsicap Explore à hauteur de plus de 1 M€.

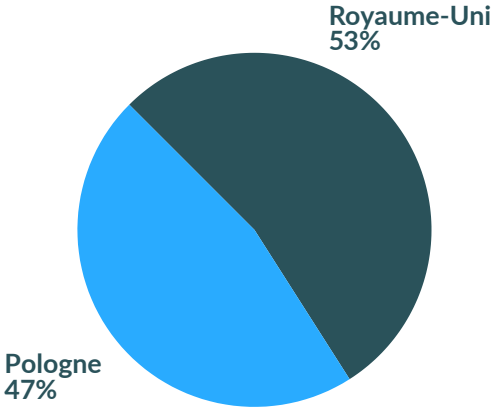
Répartition sectorielle

En pourcentage de la valeur hors droits

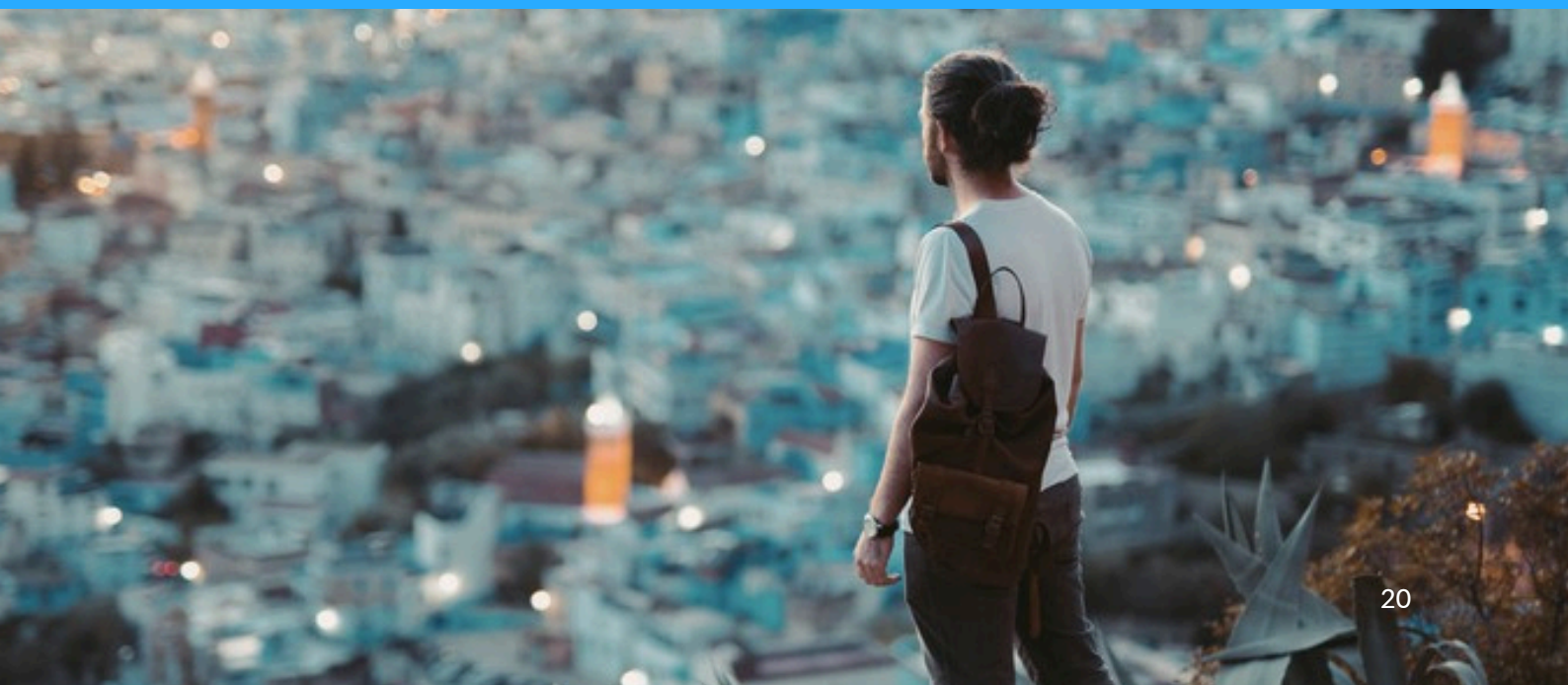


Répartition géographique

En pourcentage de la valeur hors droits



Données au 31/12/2025



PATRIMOINE

Hôtel à Preston

6 435 m2

11,3 M€

Premier Inn, First Rail
Tenko Tattoo, Active Foods
Limited, Delicious Desert

Cette première acquisition, située à Preston au Royaume-Uni, porte sur un hôtel de 140 chambres loué à l'enseigne Premier Inn, leader sur le marché britannique. Implanté en centre-ville, à Preston, agglomération de plus de 300 000 habitants à environ 50 km au nord de Manchester et Liverpool, l'actif bénéficie d'un emplacement idéal à moins de 500 mètres de la gare, hub régional reliant Londres à Glasgow.

L'immeuble a récemment fait l'objet d'importants travaux de rénovation et de mise en conformité incendie. Il comprend, en complément de l'hôtel, quatre cellules commerciales en rez-de-chaussée ainsi qu'un plateau de bureaux au 1er étage.

Plateforme logistique à Poznan

9 545 m2

12,7 M€

Mora
Pharmalink
Quick Service Logistics

L'actif est une plateforme logistique neuve, certifiée BREEAM Excellent, située à Poznan, à l'ouest de la Pologne. Il bénéficie d'un emplacement stratégique au coeur de l'Europe, à environ trois heures de route de Berlin, au sein d'un bassin logistique en forte croissance. L'immeuble, d'une surface totale de 9 549 m², répartie en 3 cellules logistiques, est louées à des entreprises de premier plan : Quick Service Logistics, Pharmalink et Mora.

INVESTIR SANS FRAIS D'ENTRÉE

0%

Commission de souscription

0 % HT, soit 0 % TTC du montant souscrit

5%

Commission de retrait

La Société de Gestion prélèvera une commission de retrait de 4,17% HT (soit 5% TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts par un associé détenues depuis moins de cinq (5) ans.

12%

Commission de gestion

12% HT* (soit 14,4% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du montant hors taxes des produits locatifs, des produits financiers nets, et des autres produits encaissés par la SCPI.

6%

Commission d'acquisition

6,0% HT (soit 7,2% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus, directement et indirectement.*

** La SCPI étant assujettie à la TVA, le montant qu'elle supporte, et donc in fine l'investisseur, est le montant hors taxes*

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI EPSICAP EXPLORE

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription

250,0 € (valeur nominale de 187,5 € et prime d'émission de 62,5 €)

Minimum de souscription

4 parts soit 1 000 € pour un nouvel associé
1 part pour les associés souhaitant réinvestir

Durée de placement recommandée

8 ans minimum

Jouissance des parts

Premier jour du sixième mois

Distribution potentielle des revenus

Mensuelle

Fiscalité applicable

Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières, revenus de capitaux mobiliers.

DES OPTIONS À VOTRE DISPOSITION

ÉPARGNE PROGRAMÉE

Epargner au travers de versements réguliers si vous le souhaitez

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Souscrire en nue-propriété

DEVENIR ASSOCIÉ

PLATEFORME DIGITALE

Souscrivez et suivez votre investissement directement en ligne

COMMUNICATION RÉGULIÈRE

Chaque trimestre un bulletin d'information et chaque année une aide à la déclaration fiscale de vos revenus

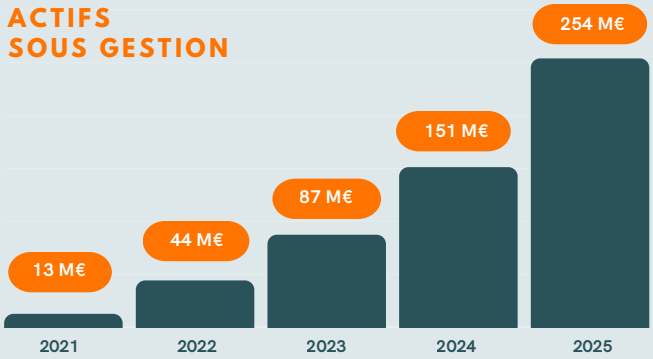
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Faites un point complet sur la vie de votre SCPI et faites nous part de vos idées et questions.

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital (voir avertissement et facteurs de risques).

“ Tout est une question de placement ”

Chez Epsicap REIM, nous plaçons l’esprit entrepreneurial, l’écoute et la transparence au cœur de notre démarche. Nous nous appuyons sur une équipe pluridisciplinaire, engagée et passionnée, animée par une même ambition : réinventer les codes de l’investissement en SCPI en proposant des stratégies d’investissement de niche.



+ 57 actifs

+ 5 000 associés

+ 142 000 m2 gérées

Données au 31/12/2025

INVESTIR DANS UNE ÉQUIPE

En investissant dans une SCPI, vous investissez avant tout dans une équipe : celle de la Société de Gestion. C’est à elle que vous confiez votre épargne et c’est elle qui investit et gère votre patrimoine immobilier à travers la SCPI. Epsicap REIM, c’est surtout une équipe à taille humaine et soudée, qui partage les mêmes valeurs d’humilité, de proximité et de probité, qui fait de ce projet une formidable aventure entrepreneuriale et humaine.

Les associés d’Epsicap REIM (de gauche à droite) : Andràs Boros - Président, Baptiste Camerini - Directeur du développement, Florian Le Quéré - Directeur des investissements , Léonard Hery - Directeur Général.

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION SOLIDAIRE

epsicare
FONDS DE DOTATION

Epsicap REIM a créé en décembre 2024 le fonds de dotation Epsicare, dédié à l’enfance, à la jeunesse et aux personnes en situation de handicap.

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION RECONNUE

4.6 Trustpilot

Epsicap REIM c’est une équipe attentive, réactive et de confiance à votre service.

epsicap explore

Ceci est une communication publicitaire. Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion (www.epsicap.fr), ou directement auprès de votre conseiller. Plaquette actualisée le 20/10/2025.

EPSICAP REIM est une Société par Actions Simplifiée au capital de 500 000 euros agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 1 septembre 2021. Elle est immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 899 955 686 et son siège social est situé : 11 rue Latour - 33000 Bordeaux.

CONTACTEZ-NOUS

05-64-31-24-80
contact@epsicap.fr