

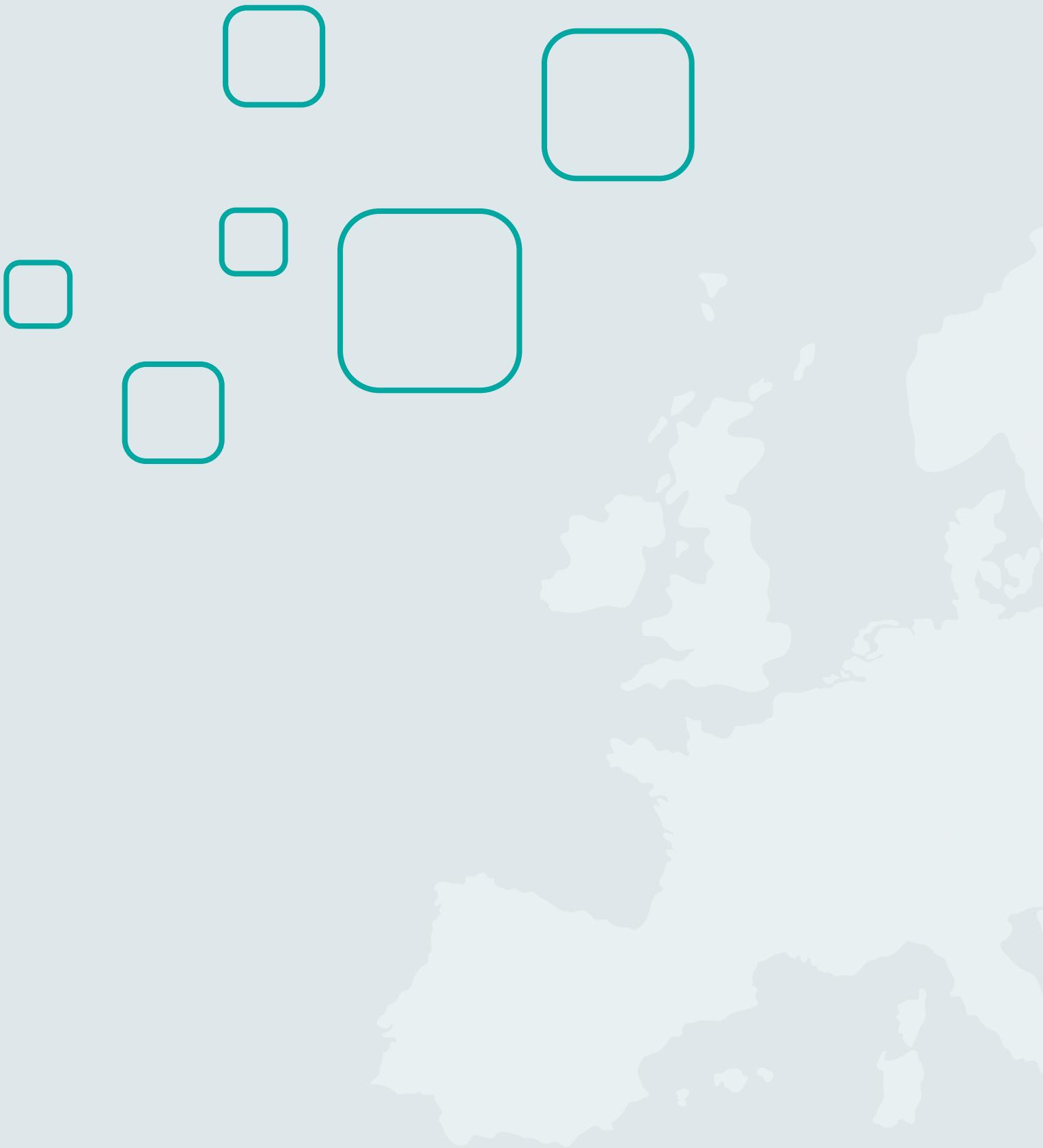
epsicap nano *



L'immobilier Smallcaps européen

* Nom commercial de la SPCI Epsilon 360°

epsicap
REIM



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 percevez, 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.

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

COMMENT ?

Investir dans des actifs tertiaires d'un volume unitaire généralement compris entre 1 et 10 M€

En adoptant une collecte maîtrisée, en cohérence avec la stratégie Smallcaps

Investir dans tous types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistique, activité, santé, services, hôtellerie, résidentiel)

Investir de manière opportuniste en France et en Europe (pays membre de l'OCDE)



"Fin 2021, nous avons été résolument novateurs en prenant le contre-pied du marché pour lancer une SCPI exclusivement dédiée à des actifs immobiliers à taille humaine, que nous avons appelés "smallcaps", en référence aux petites capitalisations boursières. Depuis, cette stratégie a démontré toute sa pertinence et nous restons convaincus de son potentiel à long terme sur l'ensemble du marché européen."

András Boros, Président d'Epsicap REIM

OBJECTIFS DE PERFORMANCE

6,5%

Objectif de TRI
sur 8 ans

6,0%

Objectif de taux
de distribution

L'objectif de TRI inclut l'objectif de taux de distribution. Les objectifs ci-dessous 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.



LES SMALLCAPS CONCRETEMENT

GRANULARITÉ ET DIVERSIFICATION

La stratégie «Smallcaps » permet une forte diversification géographique et typologique du patrimoine, ainsi qu'une forte mutualisation du risque locatif .

55

Actifs diversifiés

102

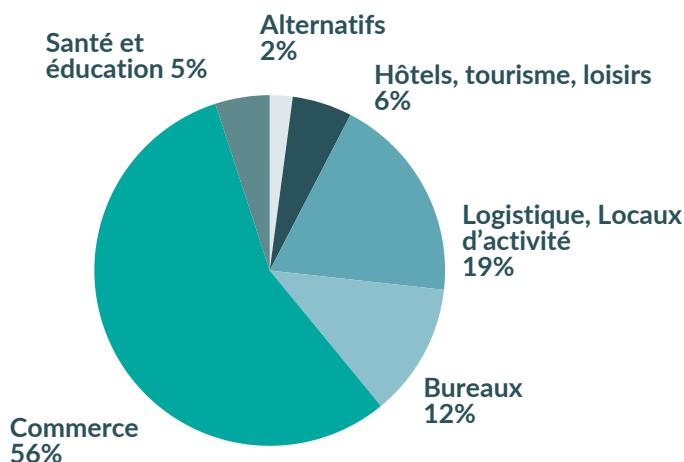
Locataires rigoureusement sélectionnés

4,0 M€

Taille moyenne des immeubles acquis

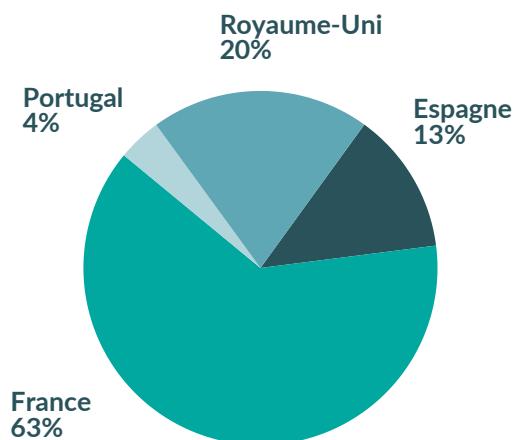
Répartition sectorielle

En pourcentage de la valeur hors droits



Répartition géographique

En pourcentage de la valeur hors droits

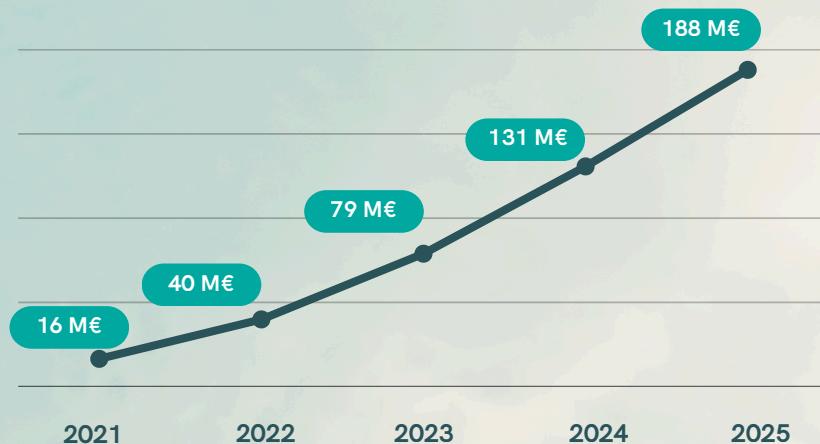


Données au 31/12/2025

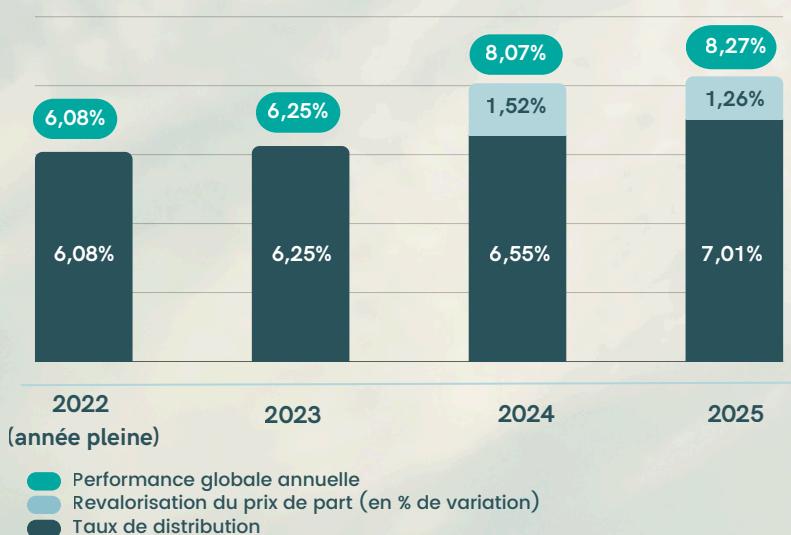
Découvrez tout le patrimoine de la SCPI Epsicap Nano sur
www.epsicap.fr



ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION



ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE GLOBALE



La performance globale d'Epsicap Nano 2025 s'établit à 8,27% (incluant une revalorisation de +1,26% du prix de souscription au 1er juillet).

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

UNE SCPI RECOMPENSÉE RÉGULIÈREMENT



UN INVESTISSEMENT RESPONSABLE ET DURABLE

La SCPI EPSICAP NANO est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR), qui s'inscrit dans notre volonté d'étendre ces bonnes pratiques à des actifs qui en sont généralement exclus du fait de leur taille. Elle a obtenu le label ISR en juillet 2022, renouvelé en juillet 2025.

La SCPI suit une stratégie **Best-in-progress**, c'est à dire qu'elle vise l'amélioration globale de sa note ESG (amélioration de 20 points ou atteinte de la note seuil).

Les actions concrètes qui en découlent visent à créer de la valeur à long terme sur le portefeuille en le rendant plus résilient et plus durable.



LES OBJECTIFS

E

ENVIRONNEMENT

Contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des actifs et étudier l'impact sur la biodiversité.

S

SOCIAL

Favoriser les mobilités alternatives et douces et suivre la disponibilité et la signalétique des défibrillateurs à disposition des occupants.

G

GOUVERNANCE

Sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier les locataires, premiers acteurs de l'amélioration de la performance.

Les exemples « type » de nos engagements

- Récolter les données de consommation et les informations nécessaires pour diminuer l'impact carbone des bâtiments.
- Réaliser des études avec des écologues, lorsque c'est pertinent.
- Identifier et cartographier les dispositifs favorisant les transports en commun, les vélos et les véhicules électriques à proximité des actifs
- Identifier et cartographier les défibrillateurs
- Sensibiliser les locataires aux bonnes pratiques environnementales
- Analyser l'exposition des actifs aux risques climatiques



26 indicateurs ESG
évalués de manière
systématique pour toutes
nos acquisitions



Une notation annuelle
des immeubles pour
mesurer les actions
d'amélioration engagées
sur le portefeuille



Des reportings réguliers
(trimestriels et annuels)
sur notre démarche et les
actions menées sur le
portefeuille

POUR ALLER PLUS LOIN

Pour tout savoir sur notre approche ESG, rendez-vous sur notre site internet et consultez notre note d'information.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI EPSICAP NANO

TOUT SAVOIR POUR SOUSCRIRE

1 ÉPARGNE PROGRAMMÉE

Epargner au travers de versements réguliers en pleine propriété ou en nue-propriété

3 RÉINVESTISSEMENT DES DIVIDENDES

Capitaliser tout ou partie des revenus distribués en fractions de parts

2 DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Souscrire en nue-propriété

4 PLATEFORME DIGITALE DE SOUSCRIPTION

Souscrivez et suivez votre investissement directement en ligne

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription

257,00 € par part

Minimum de souscription

4 parts soit 1 028 € 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.

Commission de souscription

5% HT*, soit 6% TTC du montant souscrit

Commission de gestion

10% HT* (soit 12% 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.

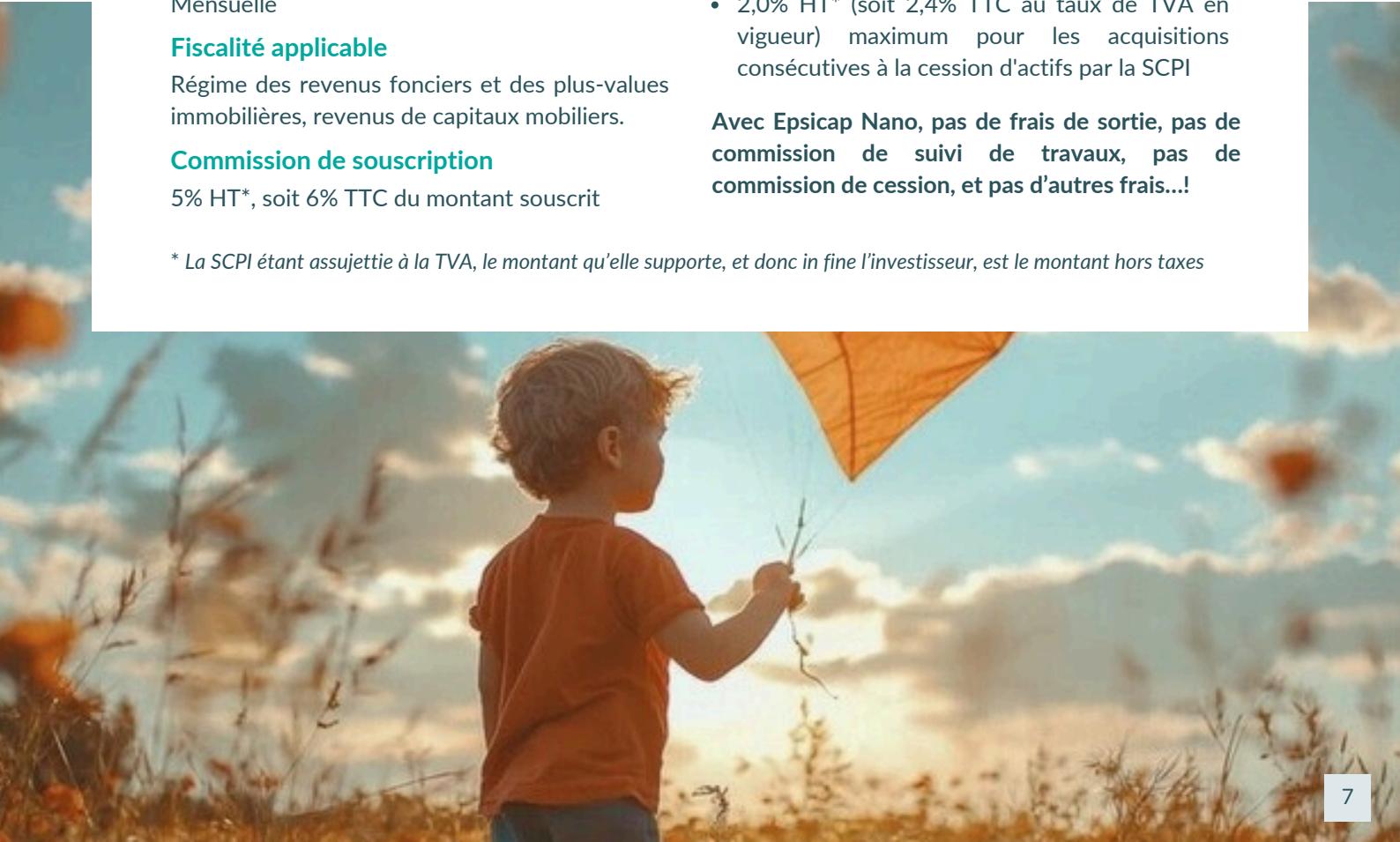
Commission d'acquisition

En pourcentage du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement:

- 5,0% HT* (soit 6,0% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum pour les acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions ;
- 2,0% HT* (soit 2,4% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum pour les acquisitions consécutives à la cession d'actifs par la SCPI

Avec Epsicap Nano, pas de frais de sortie, pas de commission de suivi de travaux, pas de commission de cession, et pas d'autres frais...!

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



“ 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.



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) : Andrès Boros - Président, Baptiste Camerini - Directeur du développement, Florian Le Quéré - Directeur des investissements, Léonard Hery - Directeur Général.

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION SOLIDAIRE



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



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

epsicap nano

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 06/01/2026.

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
- www.epsicap.fr

