

La SCPI Epsicap Nano accélère son développement européen avec ses 3 premières acquisitions en Italie

La SCPI Epsicap Nano, gérée par Epsicap REIM, fait son entrée sur le marché italien avec l'acquisition d'un portefeuille de trois actifs commerciaux situés à Agrate Brianza, Ferrara et Lentate sul Seveso, pour un montant total de 5,5 M€ hors droits.

Cette opération marque l'entrée de la SCPI sur un nouveau marché et illustre pleinement la stratégie d'Epsicap Nano : privilégier des actifs de petite taille afin de diluer le risque et de diversifier l'exposition locative. Avec trois actifs et des enseignes internationales de premier plan, Epsicap Nano fait ainsi son entrée en Italie de manière granulaire et maîtrisée, fidèle à son positionnement sur l'immobilier *smallcaps* européen.

Son portefeuille est aujourd'hui implanté dans 7 pays dont la France, l'Espagne, le Portugal, l'Écosse, l'Angleterre, la Pologne et désormais l'Italie. Epsicap REIM cible également des investissements en Irlande, en Allemagne et dans le Benelux.

Florian Le Quéré, Directeur des investissements associé d'Epsicap REIM, déclare : « *Nous sommes ravis de concrétiser les premières acquisitions d'Epsicap Nano en Italie avec ce portefeuille de trois commerces récents, qui constitue une nouvelle étape de notre diversification européenne. Ces actifs illustrent pleinement notre stratégie : des investissements de taille maîtrisée, récents et loués à des enseignes reconnues et avec des localisations établies et stratégiques. L'acquisition de ce portefeuille doit nous permettre d'accélérer sur notre implantation en Italie.* »

Agrate Brianza – Lombardie



Le premier actif correspond à un pôle de restauration de 613 m², situé à Agrate Brianza, à 30 minutes au nord-est de Milan, et livré en 2022. Il est composé de 2 cellules louées à Burger King et La Piadineria. Dans le cadre de l'acquisition, Epsicap REIM a négocié l'extension des baux des deux enseignes, portant la durée ferme résiduelle des baux à 4 ans.

L'actif bénéficie d'une excellente accessibilité depuis l'un des principaux axes autoroutiers italiens reliant Milan à Bergame.

Lentate sul Seveso – Lombardie



Le deuxième actif est situé à Lentate sul Seveso, à 35 minutes au nord de Milan. Livré en 2024, cet ensemble commercial récent de 1 642 m² bénéficie d'une implantation au cœur d'une zone commerciale établie. Ses deux cellules sont occupées par Action et DM et font partie d'une copropriété comprenant un Aldi.

Ferrara – Émilie-Romagne



Le dernier actif de ce portefeuille correspond à un Burger King de 414 m² livré en 2023 et situé à Ferrara, le long de l'autoroute reliant Bologne à Venise. Epsicap Nano a également négocié un réengagement de Burger King pour 4 ans fermes dans le cadre de l'acquisition.

Epsicap REIM a été conseillée par :

- **Agent :** First Atlantic – Giuliano Re, Alessandro Dan Seralvo
- **Conseil juridique :** Ashurst – Andrea Caputo, Sofia Biondani
- **Conseil technique :** Ryze – Giada Canzi, Maria Jose Montero

Contact Presse :

Agence FORCE MEDIA – Patricia Ouaki – patricia.ouaki@forcemedia.fr – 06 07 59 60 32

A propos d'Epsicap REIM :

Epsicap REIM est une société de gestion de portefeuille indépendante agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, créée en 2021 et spécialisée dans l'investissement immobilier. Au 31 août 2026, les SCPI gérées par Epsicap REIM comptaient plus de 6 100 associés, pour un patrimoine de 66 actifs situés dans 7 pays européens, pour une valeur globale de plus de 300 M€. La société de gestion poursuit son développement autour d'une gestion de conviction fondée sur la proximité, l'indépendance et l'agilité.

*Sa première SCPI, **Epsicap Nano**, lancée fin 2021, est spécialisée dans les actifs smallcaps en Europe, d'une valeur unitaire généralement inférieure à 10 M€. En fin 2025, elle a affiché une performance globale de 8,27 % (taux de distribution + revalorisation du prix de souscription), dont un taux de distribution de 7,01 %. Au 31 août 2026, Epsicap Nano détient un patrimoine d'une valeur de 264 M€. Au 30 juin, sa capitalisation s'élevait à 216 M€ et le prix de souscription présentait toujours une forte décote de près de 7,4 % par rapport à la valeur de reconstitution.*

*Sa seconde SCPI, **Epsicap Explore**, lancée fin 2025, est une SCPI européenne diversifiée, sans commission de souscription. Contrairement à Nano, Explore investit sans contrainte de volume unitaire. Au 30 juin 2026, sa capitalisation atteignait 39 M€ avec 3 acquisitions réalisées en Pologne et au Royaume-Uni. La SCPI a débuté ses distributions mensuelles en janvier 2026 et affiche un objectif de taux de distribution long terme de 6,5 % ainsi qu'un objectif de TRI de 7,5 % sur 8 ans. Au 30 juin 2026, son prix de souscription présentait une décote d'environ 3,7 % par rapport à sa valeur de reconstitution.*