

# epsicap explore

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION #1

4e trimestre 2025

Validité du 01/01/2026 au 31/03/2026

Epsicap REIM, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-202165. Epsicap Explore Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, visa AMF n° 25-09 en date du 9 septembre 2025.

**epsicap**  
REIM

**L'immobilier hors des sentiers battus**



# LE MOT DU PRESIDENT

## Andràs Boros

**Cher.es Associé.es,**

Tout d'abord, au nom de l'ensemble de l'équipe Epsicap Reim, permettez-moi de vous présenter, ainsi qu'à vos proches, nos meilleurs vœux de santé, de bonheur et de succès dans vos projets pour l'année à venir.

J'ai le plaisir de vous présenter le premier bulletin trimestriel de votre SCPI Epsicap Explore: le premier d'une longue série, à n'en pas douter !

Epsicap Explore est née de notre volonté de compléter notre gamme de solutions d'épargne, après le succès de notre première SCPI, Epsicap Nano:

- Explore vise en priorité des actifs d'une taille unitaire légèrement supérieure à celle de Nano, entre 10 et 20M€: Nano vise les "smallcaps", tandis qu'Explore s'attaque aux "midcaps";
- Couverture géographique pan-européenne;
- Modèle sans commission de souscription (en contre-partie, une commission de retrait de 5% est appliquée en cas de sortie avant 5 ans);

Pour le reste, ce sont les mêmes équipes d'Epsicap Reim qui gèrent les deux véhicules, et nous tâcherons de répliquer sur Explore le succès de Nano en utilisant les mêmes ingrédients. On ne change pas une équipe qui gagne !

Explore bénéficie d'une très forte dynamique. Après avoir levé 20M€ auprès d'Associés Fondateurs (dont plus de 1M€ investi par l'équipe de gestion), **la capitalisation d'Explore au 31/12/2025 dépasse les 30M€ avec déjà 637 associés.** Rappelons qu'Explore est ouverte au public seulement depuis fin octobre.

Ces premiers mois d'existence sont une bonne illustration de ce que nous voulons faire au sein de cette SCPI.

Les capitaux levés ont été intégralement déployés sur des acquisitions au Royaume-Uni et en Pologne, à un taux de rendement moyen à l'acquisition de 8,7%. Ce déploiement va permettre à Explore de démarrer la distribution de ses acomptes sur dividendes mensuels, à hauteur de 1,46 euros par part en jouissance, brut de fiscalité étrangère. Le montant de l'acompte pourra être ajusté, à la hausse ou à la baisse, en fonction du taux de recouvrement des loyers et, surtout, des nouvelles acquisitions réalisées.

Cerise sur le gâteau: l'expertise indépendante permet d'ores et déjà d'extérioriser **une décote du prix de souscription de 3,02%** par rapport à la valeur de reconstitution au 31/12/2025.

Forts de ces premiers résultats encourageants, nous espérons qu'Epsicap Explore va poursuivre sur sa lancée, afin de nous permettre de poursuivre la construction de son patrimoine sur un marché européen qui recèle de très nombreuses opportunités de qualité.

N'hésitez pas à vous abonner à notre page LinkedIn pour suivre les actualités d'Epsicap Reim et de votre SCPI.

Au nom de toute l'équipe d'Epsicap REIM, je vous remercie très chaleureusement pour votre confiance.

# Les chiffres clés

au 31/12/2025



30,2 m€

CAPITALISATION



13,4 m€

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



637

# ASSOCIÉS



8,6 % \*

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

*\*Crédit court terme relatif au paiement de la TVA sur l'acquisition de Poznan*

## Marché des parts

120 801

PARTS COMPOSANT LE CAPITAL

55 610

PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE

0

PARTS RETIRÉES SUR LE TRIMESTRE

*dont 0 en attente de retrait*

## Souscrire

250 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

5 mois

DÉLAI DE JOUISSANCE

250 €

VALEUR DE RETRAIT

## Capitalisation (m€)

16,2

T3 2025

30,2

T4 2025

## Nombre d'associés

62

T3 2025

637

T4 2025

# 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  $\pm 10\%$  de la valeur de reconstitution.

Au 31/12/2025, la valeur de reconstitution par part d'Epsicap Explore s'établit à 257,78€.

Cela signifie qu'en l'état actuel des choses, le prix de souscription pourrait être revalorisé de 3,11% avant qu'il ne se retrouve en situation de "surcote" par rapport à la valeur de reconstitution.

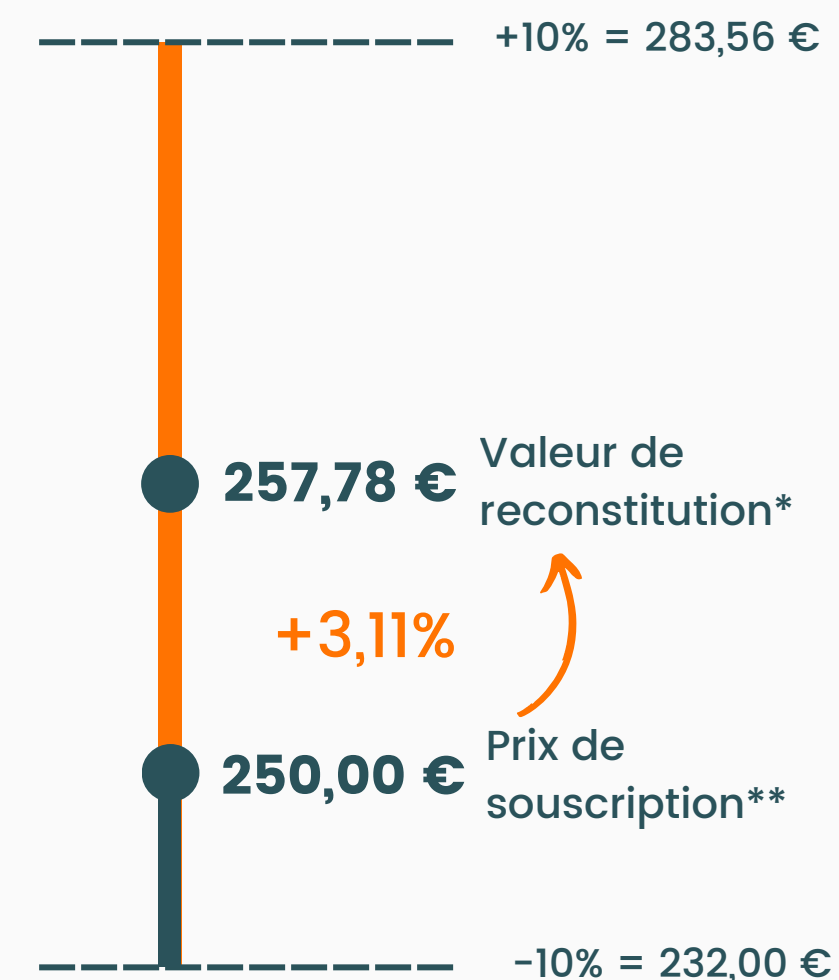


**Les performances passées ne présagent pas des performances futures**

## Valeurs de part (31/12/2025)

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.



\* Valeur au 31/12/2025 soumise à la revue du commissaire aux comptes

\*\* A compter du 31 décembre 2025

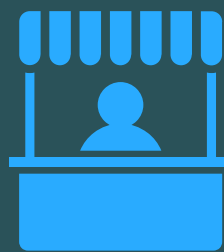


# Le patrimoine

au 31/12/2025



**3 actifs**



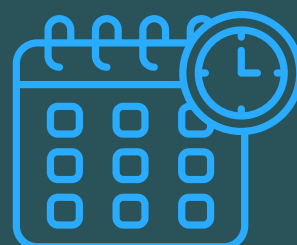
**9 unités locatives**



**29,4 m€**  
valeur d'expertise HD



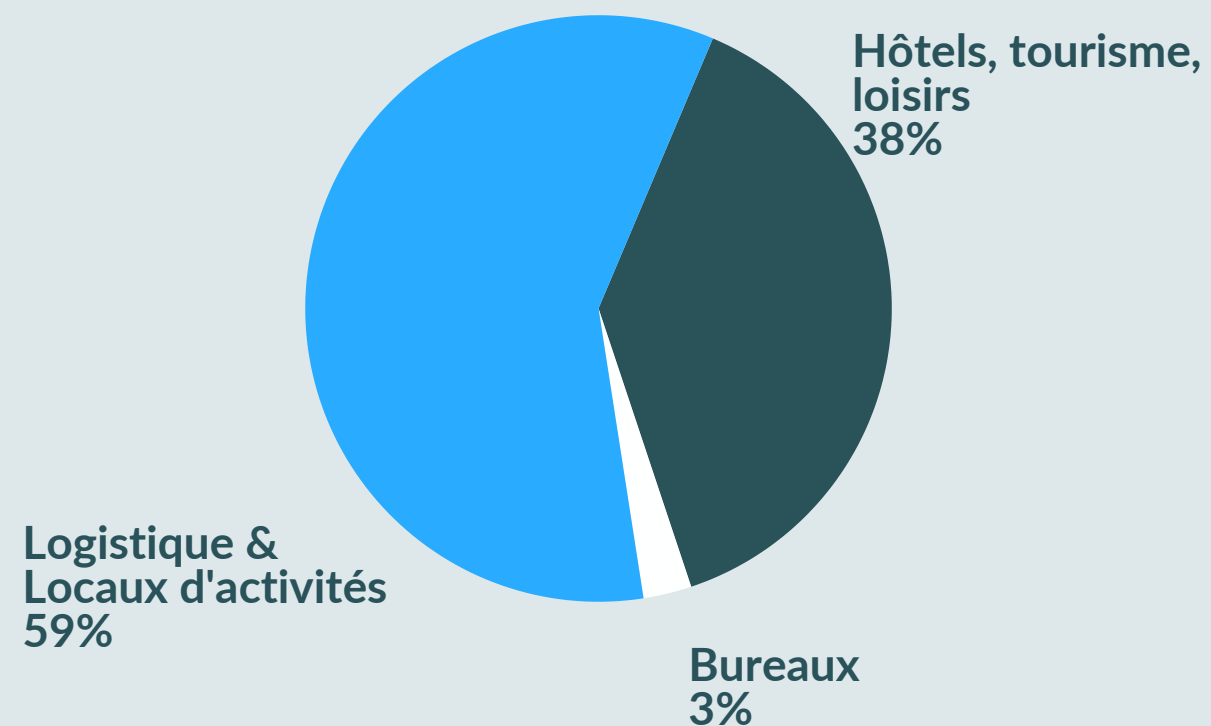
**18 580 m<sup>2</sup>**  
Surface du patrimoine



**5,8 ans**

Durée d'engagement ferme de nos locataires (WALB)

## Répartition sectorielle (en % de la valeur hors droits)



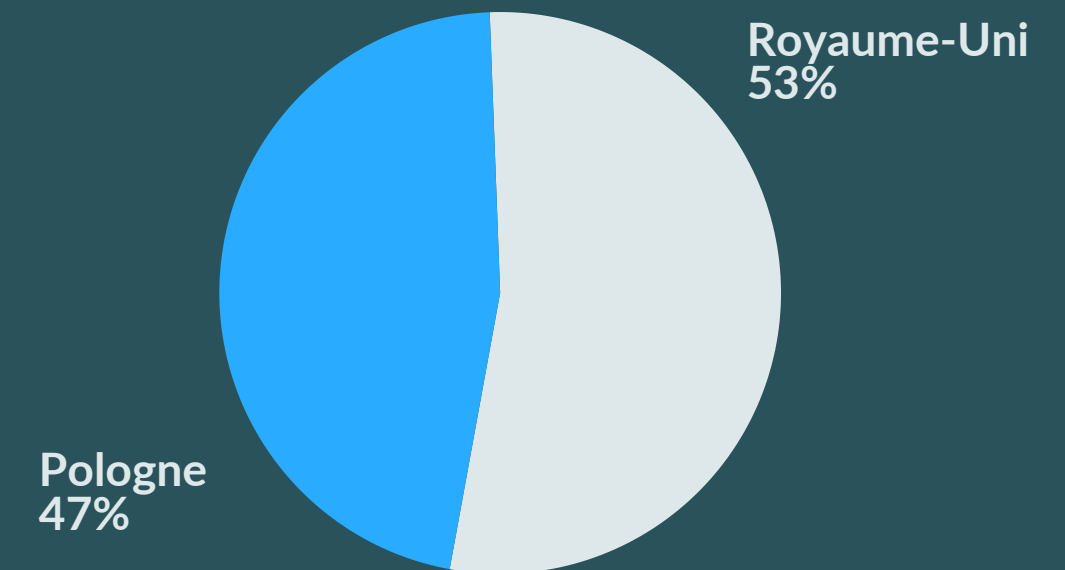
**2,3 m€** LOYERS ANNUELS HT HORS CHARGES DU PATRIMOINE

**223 k€** LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

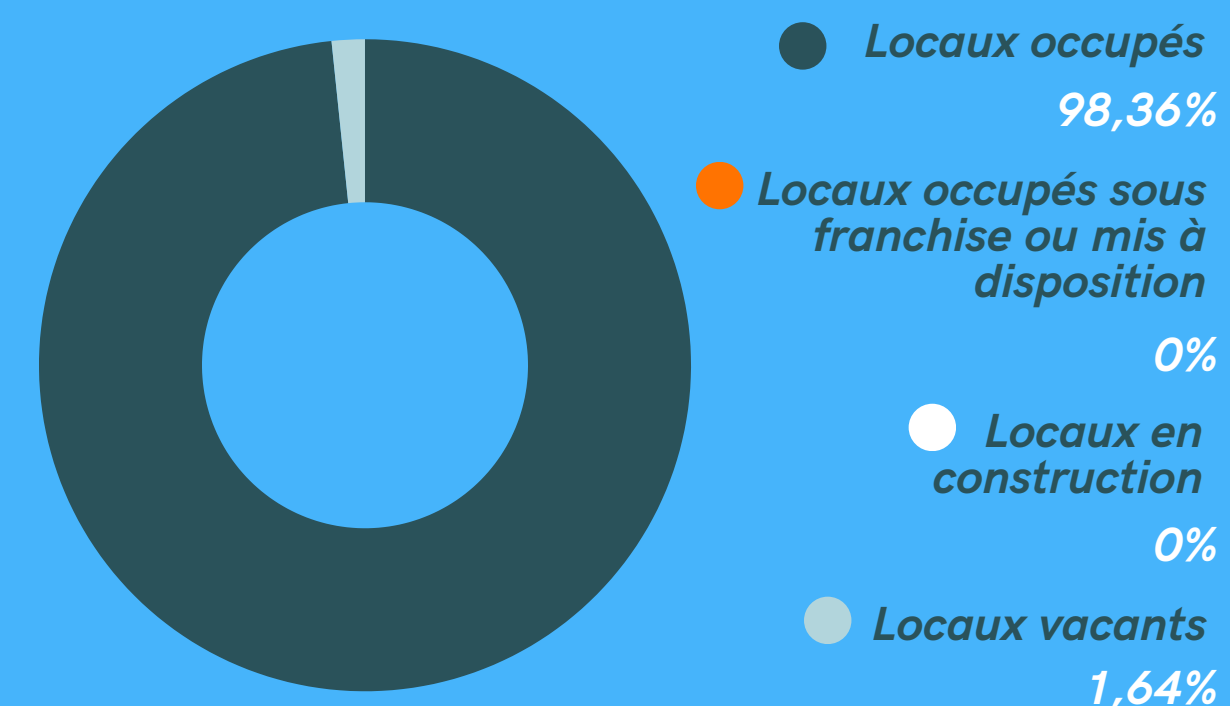
**99%** TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (AU 31/12/2025)

La vacance correspond à un plateau de bureau résiduel en cours de location sur l'actif de Preston

## Répartition géographique (en % de la valeur hors droits)



**98,36%** Taux d'occupation financier  
(depuis la création)



La vacance correspond à un plateau de bureau résiduel en cours de location sur l'actif de Preston

# Acquisitions du trimestre

## Preston

#1

📍 Fox St, Preston PR1 2AB, Royaume Uni



### Hôtel

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.



6 435 m²



11,3 M€



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



13/11/2025

## Poznań

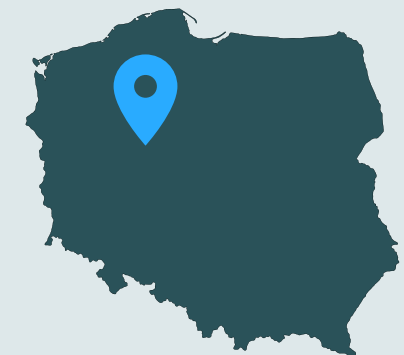
#2

📍 ul. Feliksa Tychowskiego, 61-001 Poznan, Pologne



### Logistique

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.



9 549 m²



12,7 M€



Mora  
Pharmalink  
Quick Service Logistics



19/12/2025

# Acquisitions du trimestre

## Aberdeen

#3

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



### Locaux d'activité

Epsicap Explore a pris une participation de 50% au capital de la SCI Epsicap Coinvest, qui était détenue jusqu'alors à 100% par la SCPI Epsicap Nano. L'unique actif de la SCI est un local d'activités à Aberdeen, en Ecosse, acquis le 31/07/2025. Le montant de la prise de participation d'Explore s'élève à 3,8M€.



5 112 m2 (à 100%)



3,8 M€



Forum Energy Technologies



01/12/2025



Retrouvez tout le patrimoine de la SCPI Epsicap Explore directement sur notre site internet

[Consulter le patrimoine](#)







Retrouvez  
toutes nos  
actualités

[Newsroom](#)



# Actualités

## Capital

🏆 Epsicap Explore distinguée parmi les 10 SCPI sur lesquelles miser en 2026 – [Capital Magazine](#)

[>> Lire le post](#)

## BOURSIER.COM

[SCPI, le nouveau modèle sans frais d'entrée : évolution ou révolution ?](#)

[>> Lire l'article](#)



## 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.

## 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.

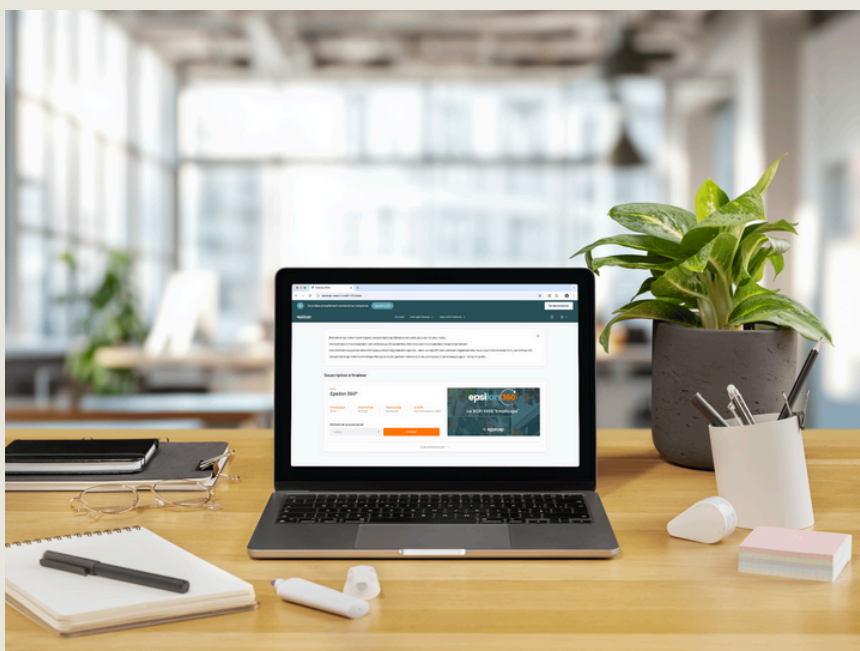
**TOF (taux d'occupation financier)** : le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Ce taux présente le montant des loyers et indemnités d'occupation effectivement facturés rapporté au montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du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



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, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-202165  
Epsicap Explore, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, visa AMF n° 25-17 en date du 9 septembre 2025



**Tout est une question de placement**