

MeilleureSCPI.com**Extrait d'identification de la SCPI**

à jour au 9 septembre 2026

IDENTITÉ DE LA SCPI

Dénomination	SCPI EPSICAP NANO
Type	SCPI de rendement
Catégorie principale	Diversifiée
Catégories secondaires	France · ISR
Date de création	26/04/2021
SIREN	904 400 728
SIRET (siège)	904 400 728 00013
Visa AMF	n° N°21-17 du 19/11/2021
Société de gestion	Epsicap REIM
Type de capital	variable

CAPITAL ET PATRIMOINE

Capitalisation	215 500 000,00 €
Nombre de parts	838 611
Nombre d'associés	216
Valeur de réalisation par part	226,53 €
Valeur de reconstitution par part	277,46 €
Nombre d'actifs immobiliers	61
Surface du patrimoine	129 194 m²
Taux d'occupation financier	97,90 %
Ratio d'endettement	28,47 %

SOUSCRIPTION, DISTRIBUTION ET ACCESSIBILITÉ

Minimum de souscription	4 parts	Fréquence des dividendes	Mensuel
Durée de placement conseillée	8	Indicateur de risque (DIC)	3
Souscription en ligne	Oui	Souscription à crédit	Oui
Versements programmés	Oui	Démembrement	Oui
Éligibilité en assurance vie	Oui	Prix de souscription	257,00 €

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais de souscription HT	5,00 %	Frais de souscription TTC	6,00 %
Frais de gestion HT annuels	10,00 %	Frais de gestion TTC annuels	12,00 %
Commission d'acquisition HT	5,00 %	Commission de suivi des travaux HT	N/C
Arbitrage — plus-value HT	0,00 %	Arbitrage — volume HT	5,00 %
Arbitrage — moins-value TTC	0,00 %	Commission de retrait	0
Cession de parts TTC — avec intervention	N/C	Cession de parts TTC — sans intervention	N/C
Transmission à titre gratuit TTC	N/C		

PERFORMANCE ET DISTRIBUTION

Taux de distribution	7,01 %	TRI 10 ans	N/C
TRI 5 ans	N/C	TRI 15 ans	N/C
Taux d'occupation immobilier	97,64 %	Nombre de locataires	103
Taux de recouvrement	N/C	TRI cible	6,50 %

INTERVENANTS ET LABELS

Société de gestion	Epsicap REIM
Dépositaire	ODDO BHF
Commissaire aux comptes	FORVIS MAZARS
Label ISR immobilier	Oui
Classification SFDR	6
Prise en compte des incidences négatives (PAI)	N/C

STRATÉGIE DE GESTION

La stratégie d'Epsicap Nano repose sur une diversification européenne rapide et ciblée, se concentrant sur l'acquisition d'actifs immobiliers de petite et moyenne taille ("smallcaps") dans divers secteurs, avec une accélération marquée hors de France. Si l'Europe (hors France) représentait 26 % du patrimoine au 30 septembre 2025, l'objectif est d'atteindre 40 % d'ici la fin de l'exercice grâce aux acquisitions restant à finaliser au Royaume-Uni, en Espagne et au Portugal, puis 50 % d'ici mi-2026. La politique d'investissement a conduit à 20,7 millions d'euros d'acquisitions au cours du T3 2025, couvrant 18 997 m², dont 90 % se situent hors de France. L'endettement est utilisé de manière contrôlée, le ratio LTV (Loan to Value) s'établissant à 21,1 %, ce qui positionne le recours au financement bancaire comme un outil d'optimisation modéré. La gestion locative se distingue par le maintien d'un niveau d'occupation très élevé, attestant de la qualité du portefeuille. La cohérence globale de la gestion est renforcée par le lancement d'Epsicap Explore pour cibler des actifs unitaires de volume supérieur à 10 millions d'euros, permettant à Nano de rester strictement focalisée sur son cœur de métier initial.

SOURCES

Identité, capital et gouvernance : documentation de la société de gestion et registre national des entreprises — visa et agréments : Autorité des marchés financiers — chiffres de collecte, d'occupation et de patrimoine : dernier bulletin trimestriel publié — frais et conditions de souscription : note d'information et document d'informations clés. Fiche produit :

<https://www.meilleurescpi.com/scpi/scpi-de-rendement/f15727-scpi-epsilon/>

Avertissement. La SCPI est un placement de long terme, à horizon minimum recommandé de huit ans. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis, la valeur de la part et les distributions pouvant varier à la hausse comme à la baisse. La liquidité des parts n'est pas garantie et les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant toute souscription, prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du document d'informations clés et du dernier rapport annuel.

meilleurescpi.com