

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable VISA AMF n°25-17 en date du 9 septembre 2025
11 rue Latour, 33000 Bordeaux – RCS Bordeaux n° 992 291 005

epsicap explore

LA SCPI DÉDIÉE À **L'IMMOBILIER « MIDCAPS »**



Lancée en octobre 2025, la SCPI Epscap Explore a été pensée comme une SCPI parfaitement complémentaire à Epsicap Nano. Elle vise prioritairement des immeubles tertiaires d'une valeur unitaire supérieure à 10M€ situés en Europe.

Sa stratégie repose sur les mêmes fondamentaux que ceux qui ont fait le succès d'Epsicap Nano : une stratégie d'investissement opportuniste et sélective, diversifiée, sans allocation sectorielle prédéterminée (commerce, logistique, hôtellerie, loisirs etc), avec l'exigence réaffirmée d'une forte granularité du patrimoine.



Tout est une question de placement.

www.epsicap.fr

SOMMAIRE

Le mot du Président 5

La SCPI Epsicap Explore 7

Rapports de la Société de Gestion 9

Compléments d'informations 20

Rapports du Conseil de Surveillance 24

Rapports du Commissaire aux Comptes 27

Comptes annuels 36

Assemblée Générale Mixte 47

01



QUELQUES MOTS DU PRÉSIDENT

Chers associés,

Nous avons le plaisir de vous présenter le premier rapport annuel de votre SCPI Epsicap Explore, à l'issue d'un exercice exceptionnellement court de trois mois, marqué par une dynamique particulièrement encourageante.

Epsicap Explore est née de notre volonté de compléter notre gamme de solutions d'épargne immobilière, dans la continuité du succès de notre première SCPI, Epsicap Nano.

Cette nouvelle SCPI repose sur 3 fondamentaux:

- Un positionnement sur des actifs de taille intermédiaire, entre 10 et 20 M€, parfaitement complémentaire de la stratégie "smallcaps" déployée par Epsicap Nano (actifs d'un volume inférieur à 10 M€);
- Une stratégie d'investissement résolument pan-européenne ;
- Un modèle sans commission de souscription, en contre-partie d'une commission de retrait de 5 % en cas de sortie avant 5 ans.

En 2025, la collecte nette des SCPI totalise 4,6 milliards €, soit une hausse de 29% par rapport à 2024, marquant une nette reprise de la collecte après plusieurs années marquées par un ralentissement et de profonds bouleversements sur le marché. Il est toutefois important de souligner que cette reprise est très inégale, la liquidité de certains gros véhicules historiques semblant durablement altérée, alors qu'une autre partie du marché, composée pour la plupart de SCPI plus récentes, affichent des performances et une collecte soutenues.

Les premiers mois d'existence d'Epsicap Explore sont une bonne illustration de la stratégie d'investissement que nous souhaitons déployer au sein de cette SCPI. En effet, les capitaux levés ont été intégralement investis au cours de ce premier exercice sur des actifs hôteliers et logistiques au Royaume-Uni et en Pologne, à un taux de rendement moyen à l'acquisition de 8,7%.

Ce déploiement a permis à la SCPI de commencer la distribution mensuelle de ses acomptes sur dividendes dès janvier 2026, à hauteur de 1,46 € par part en jouissance, brut de fiscalité étrangère.

Cerise sur le gâteau : l'expertise indépendante au 31/12/2025 met en évidence une décote de 3,02 % du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution — un signal positif pour les associés, révélateur d'un patrimoine acquis dans de bonnes conditions de marché.

Forts de ces premiers résultats encourageants, Epsicap Explore devrait 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.

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

András Boros

PRÉSIDENT D'EPSICAP REIM

LA SCPI
EPSICAP EXPLORE

02

FICHE D'IDENTITÉ



Classification	SCPI à capital variable
Siège social	11 rue Latour, 33000 BORDEAUX
Date de création	10 octobre 2025
Numéro d'immatriculation	992 291 005 R.C.S. Bordeaux
Visa AMF	n° 25-17 en date du 9 septembre 2025
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statutaire	150 000 000 €

La SCPI EPSICAP EXPLORE est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants, R. 214-130 du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Epsicap REIM, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 500.000 €, 899 955 686 R.C.S. BORDEAUX, dont le siège social est 11 rue Latour, 33000 Bordeaux.

Epsicap REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 1er septembre 2021 sous le numéro GP-202165.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- M. Cyril Guerin
- Fiduciaire H. Martrenchard
- Mme Evelyne Maisonneuve
- Mme Corinne Peronne
- M. Jean-Baptiste Plagne
- M. Pierre-Yves Sempere

COMMISSAIRE AUX COMPTES

FORVIS MAZARS - 45 rue Kléber - 92300 Levallois-Perret

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France - 167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy Les Moulineaux

DÉPOSITAIRE

ODDO BHF - 12 Boulevard de La Madeleine, 75009 PARIS

RAPPORTS
DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

03

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2025

L'année 2025 (exercice d'une durée exceptionnelle de 3 mois) a été marquée par la création de la société en octobre et l'obtention du visa n°25-17 par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 9 septembre 2025.

Fort de cette création et de la collecte reçue, la SCPI a procédé à l'acquisition de 3 actifs sur le dernier trimestre.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2026

Les nouveaux capitaux que la SCPI EPSICAP EXPLORE recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront par la suite de poursuivre ses acquisitions.

Les actifs immobiliers recherchés sont, conformément à sa politique d'investissement, tous types d'actifs immobiliers (commerces, logis tiques, locaux d'activité, santés, services, hôtellerie, résidentiel) dont la taille unitaire est prioritairement supérieure à 10M€ et situés en Europe et en Amérique du Nord.

PRISE DE PARTICIPATION SUR L'EXERCICE 2025

La SCPI a acquis, en date du 1er décembre, un actif situé à Aberdeen au travers de la SCI COINVEST créée à cet effet, dont elle détient 50% des parts.
La SCPI a acquis cette SCI pour un montant de 3 601 000 € incluant le capital et le compte courant auprès de la SCPI EPSICAP NANO.
Au 31 décembre 2025, la valeur s'élève à 3 601 000€.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'exercice 2025, 120 801 parts ont été souscrites :

En cumulé fin de période	2025
Nombre de parts souscrites	120 801
Souscriptions de la période	**28 870 843 €**
Montant nominal	22 650 188€
Prime d'émission	6 220 655 €
Retraits sur la période	0 €
Nombre de parts en attente de retrait	0
Collecte nette	**28 870 843 €**

Pour rappel, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 150 000 000 €, divisé en 800 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 187,50 €.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE - ACQUISITIONS DE L'EXERCICE



HÔTEL

Fox St, Preston PR1 2AB,
Royaume Uni

13/11/2025
Date acquisition

6 435 m²
Surface

11,53M€
Prix HD

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



LOGISTIQUE

ul. Feliksa Tychowskiego, 61-001
Poznan, Pologne

19/12/2025
Date acquisition

9 549 m²
Surface

12,7M€
Prix HD

Mora, Pharmalink, Quick Service Logistics
Locataires



ACTIVITÉS

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

03/12/2025*
Date acquisition

5 112 m²
Surface

3,53 M€
Prix HD

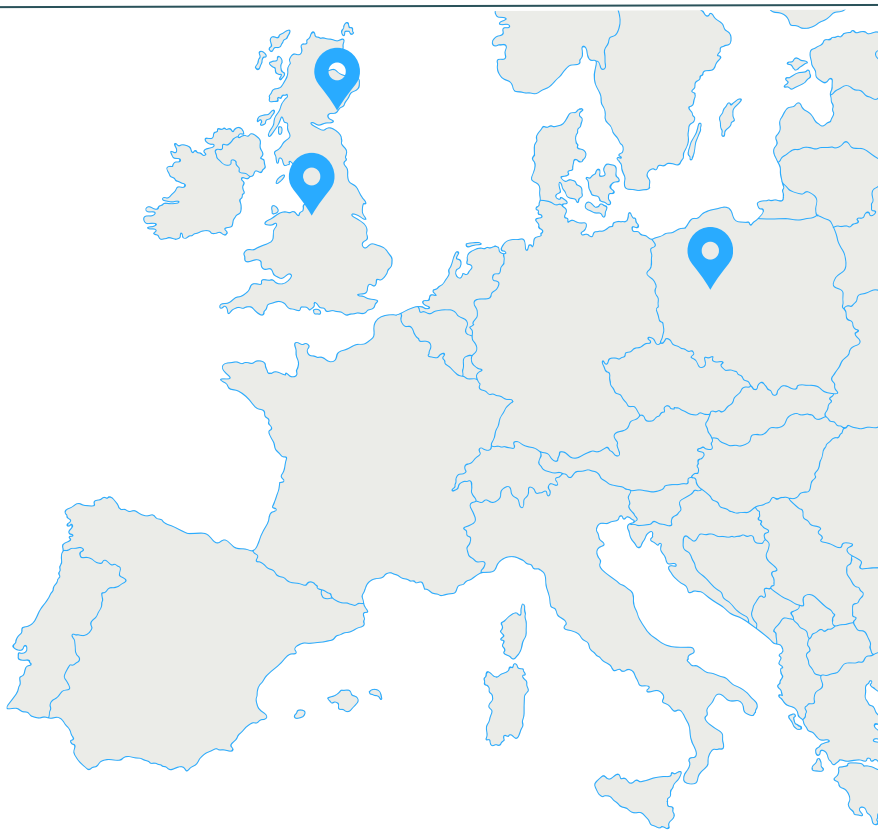
Forum Energy Technologies
Locataire

* Date de la prise de participation d'Espciap Explore pour 50% au capital de la SCI Epsicap Coinvest

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE - ARBITRAGE DE L'EXERCICE

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

CARTE DU PATRIMOINE



GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés

La SCPI EPSICAP EXPLORE a perçu un montant total de loyers de 171 k€. Au 31 décembre 2025, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI était de 100%.

Vacance du patrimoine et taux d'occupation physique

Le taux d'occupation physique de la SCPI EPSICAP EXPLORE au 31 décembre 2025 correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 99%. Un plateau de bureaux est vacant sur l'actif de Preston pour 188 m².

Le taux d'occupation financier s'élevait à 98,36% au cours du dernier trimestre 2025 en lien avec le plateau de bureaux vacant de l'actif de Preston.
Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Le plateau de bureaux de 188 m² vacant de l'actif de Preston (Royaume-Uni) est en cours de commercialisation.

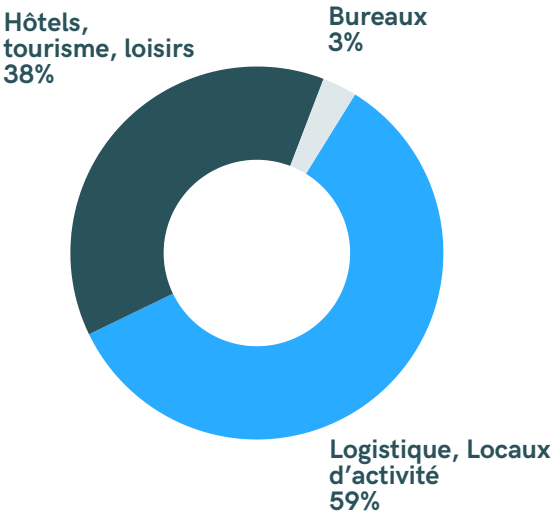
Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

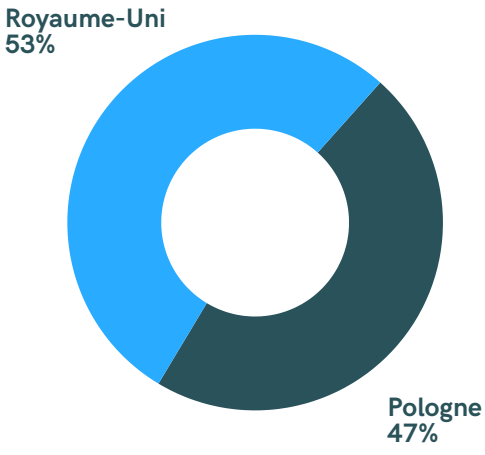
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI est situé au Royaume-Uni et en Pologne, et réparti comme suit : (en % des valeurs hors droits)

Répartition sectorielle



Répartition géographique



EXPERTISES

La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation nommé lors de l'Assemblée Générale constitutive du 2 octobre 2025, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI EPSICAP EXPLORE au 31 décembre 2025 par transparence, i.e. y compris la valeur de l'immeuble d'Aberdeen acquis via la SCI EPSICAP COINVEST ressort à 29,44 M€ hors droits.

ENDETTEMENT

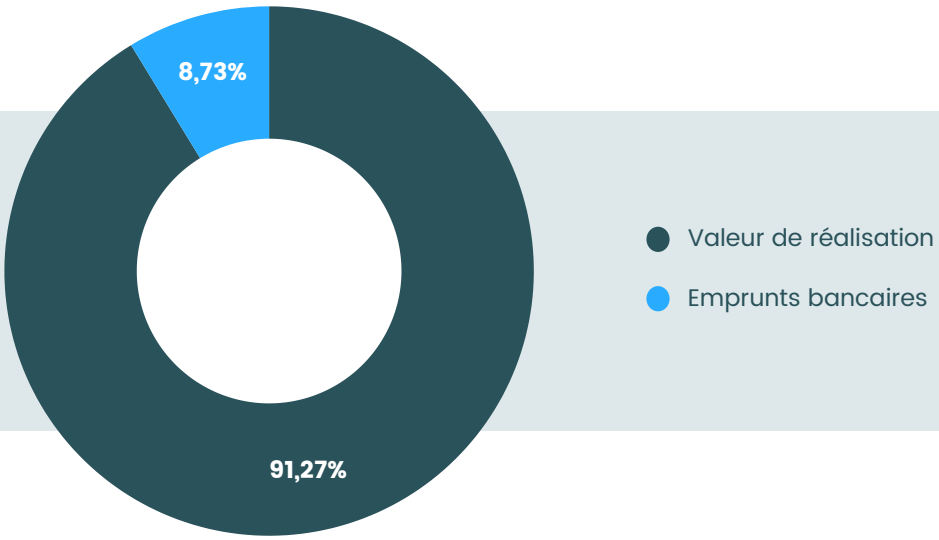
La SCPI EPSICAP EXPLORE est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers pour financer une partie de ses investissements, soit un niveau de levier maximal de 1,67, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 2 octobre 2025, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En toute circonstance, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Au cours de l'année 2025, la SCPI EPSICAP EXPLORE a souscrit un emprunt bancaire court terme permettant de financer la TVA de l'acquisition de l'actif de Poznan, représentant un montant total de 2,8 millions d'euros. Cette sera remboursée au premier semestre 2026 une fois la TVA récupérée auprès de l'administration fiscale Polonaise.

Le Ratio Dettes et autres Engagements correspondant à la formule (Dettes + Engagements Immobiliers) / Actif Brut, s'établit ainsi à 8,7 % au 31 décembre 2025.

Dettes et autres Engagements



VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2025

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur comptable	31/12/2025
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	27 813 807 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 1 043 311 €
Valeur comptable	**26 770 496 €**
Valeur comptable par part	**221,61 €**

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de réalisation	31/12/2025
Valeur nette de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	29 136 263 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	- 1 043 311 €
Valeur de réalisation	**28 092 952 €**
Valeur de réalisation par part	**232,56 €**

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.
Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, à savoir tenant compte du schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

Valeur de reconstitution	31/12/2025
Valeur de réalisation	28 092 952 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	3 064 683 €
Commission de souscription	0 €
Valeur de reconstitution	**31 157 635 €**
Valeur de reconstitution par part	**257,93 €**

Les frais d'acquisitions pris en compte dans le calcul de la valeur de reconstitution correspondent au montant recalculé des frais supportés par la SCPI dans le cadre des acquisitions réalisées (frais de due diligence, honoraires d'apporteur d'affaires, commissions d'acquisition de la société de gestion).

Prix de souscription

Le prix de part est de 250 € depuis le 31/12/2025. Il comprend la valeur nominale de la part pour 187,50 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associé.es, d'un montant de 62,50 € à la date du présent rapport.

Valeur de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur à la date de retrait, diminué, d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC), étant rappelé qu'au cas présent, la commission de souscription de la SCPI est nulle. Il s'élève à 250 € à la date du présent rapport.

PERFORMANCE DE LA SCPI

Taux de distribution

La SCPI EPSICAP EXPLORE n'a procédé à aucune distribution au cours de l'exercice 2025.

Valeur de part

La valeur de reconstitution par part 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 +/- 10% de la valeur de reconstitution.

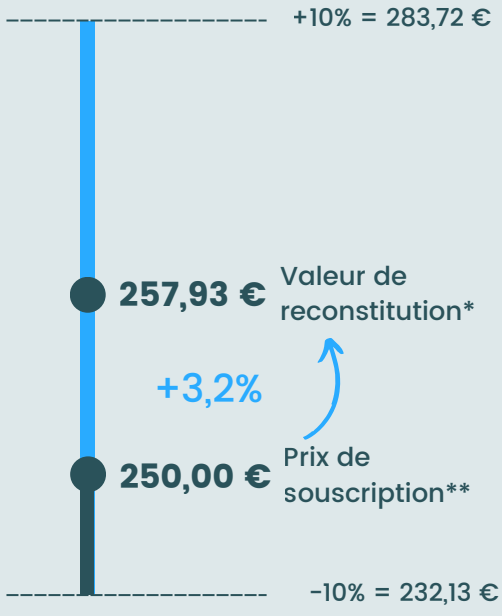
Lorsque le prix de la part dépasse la valeur de reconstitution, les nouveaux souscripteurs s'acquittent d'une prime à l'entrée.

Lorsque le prix de part est inférieur à la valeur de reconstitution, les nouveaux souscripteurs bénéficient d'une décote à l'entrée.

Au 31/12/2025, la valeur de reconstitution par part d'EPSICAPEXPLORE s'établit à 257,93€.

Cela signifie qu'en l'état actuel des choses, le prix de souscription pourrait être revalorisé de 3,2% avant qu'il ne se retrouve en situation de "surcote" par rapport à la valeur de reconstitution.

Valeurs de part au 31/12/2025





ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DU DERNIER EXERCICE

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 1,29 € au 31 décembre 2025.

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31/12/2025	
	/ part	En % des revenus
REVENUS		
Recettes locatives brutes et produits divers	1,52 €	77%
Produits financiers liés aux participations	0,11 €	6%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,34 €	17%
TOTAL DES REVENUS	**1,97 €**	**100%**
CHARGES		
Commission de gestion	0,00 €	
Autres frais de gestion	0,64 €	
Charges locatives non récupérées	0,00 €	
Charges financières	0,04 €	
Sous-total CHARGES EXTERNES	**0,68 €**	**35%**
Amortissement net	0,00 €	
Provisions nettes	0,00 €	
Sous-total CHARGES INTERNES	**0,00 €**	**0%**
TOTAL DES CHARGES	**0,68 €**	**35%**
RESULTAT COURANT	**1,29 €**	**65%**
dont :		
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	0,00 €	0%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	0,00 €	0%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	**1,29 €**	**65%**

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Les rémunérations versées par la SCPI EPSICAP EXPLORE à la société de gestion Epsicap REIM sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générales du 2 octobre 2025 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

Frais supportés	31/12/2025
Commission de souscription	0 €
Commission de gestion	0 €
Commission d'acquisition ou de cession	1 220 000 €
Rémunérations de la société de gestion	**1 220 000 €**
Autres frais d'acquisitions et de cessions	1 034 647 €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	**1 034 647 €**
Honoraires de commissaires aux comptes	7 500 €
Autres honoraires	22 559 €
Autres frais	9 218 €
Frais généraux	**37 741 €**
Total des frais	**2 292 389 €**

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la société de gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associé.es : bulletins d'information et rapports annuels ;
- les intérêts prélevés par Banque Palatine au titre de la garantie bancaire.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ ET LE PRÉSENT RAPPORT

Aucun évenement important n'est survenus depuis la clôture de l'exercice.

RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCIMALISATION DES PARTS SOCIALES ET MODIFICATION CORRELATIVE DES STATUTS

Nous vous proposons d'approuver la décimalisation des parts sociales de la Société car nous considérons que cette mesure constitue une levier important pour développer la collecte de votre SCPI. Cette mesure, en permettant aux investisseurs d'acquérir des fractions de parts, vise à rendre l'investissement dans la SCPI plus accessible et plus flexible. Même à partir de montants très modestes et selon une fréquence qui peut être mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle, les investisseurs peuvent épargner à leur rythme, de façon régulière ou ponctuelle, selon des montants qu'ils décident en fonction de leur capacité d'épargne personnelle. Cela permettra également de permettre la mise en place du réinvestissement des dividendes.

Cette évolution constitue un levier important d'élargissement de la base d'investisseurs et s'inscrit pleinement dans une dynamique de développement commercial de la SCPI, tout en favorisant une collecte plus progressive et mieux étalée dans le temps.

C'est enfin un outil d'harmonisation avec notre première SCPI Epsicap Nano qui fonctionne déjà avec la décimalisation des parts.

Si vous approuvez le principe de la décimalisation des parts sociales, il conviendra de modifier les statuts de la Société par l'insertion un nouvel « ARTICLE X BIS. DECIMALISATION DES PARTS », rédigé comme suit :

« ARTICLE X BIS. DECIMALISATION DES PARTS
Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. »

Nous vous demanderons également de conférer tous pouvoirs à la Société de gestion pour modifier en conséquence la Note d'Information de votre SCPI.

MODIFICATION DE L'ARTICLE XXII.2 DES STATUTS

Au regard de l'entrée en vigueur le 1er janvier 2026 de nouvelles dispositions issues du Décret n°2025-762 du 4 août 2025, nous vous proposons de modifier l'article XXII.2 des statuts, afin d'assurer leur conformité avec la réglementation en vigueur, comme suit :

« 2. Expert externe en évaluation
La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.
L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé par la Société de Gestion pour la durée prévue par la réglementation ~~après approbation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire~~. »

Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir procéder à l'adoption des résolutions extraordinaires qui vous sont soumises.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

COMPLÉMENTS **D'INFORMATIONS**

04

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI EPSICAP EXPLORE à la clôture du dernier exercice.

	Article D 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	**Total (1 jour et plus)**	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	**Total (1 jour et plus)**
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombres de factures concernées						12						0
Montant total des factures concernées (en HT)	0	54 042	2 302	0	0	56 344	0	0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en HT)	0%	90%	4%	0%	0%	94%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (en HT)							0%	0%	0%	0%	0%	0%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombres de factures exclues												
Montant total des factures exclues (en HT)												
(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 30 jours						Délais légaux : 30 jours					

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 13,19 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel	**13,19 ETP**	809 347	170 693	**980 040**

Politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'Epsicap REIM est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM).

La politique de rémunération a pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace du risque en n'encourageant pas une prise de risque incompatible avec les prospectus/statuts ou autres documents constitutifs des fonds gérés et avec l'intérêt des clients à qui Epsicap REIM fournit un service d'investissement. La politique de rémunération d' Epsicap REIM est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion, des fonds et des clients, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Epsicap REIM a réalisé une évaluation de son personnel et a ainsi déterminé quels sont les collaborateurs ciblés par la Politique. Il a été décidé que les collaborateurs qui n'ont pas un impact significatif sur le profil de risque de la Société de Gestion ou des fonds gérés ne sont pas visés.

Sont donc considérés comme personnel identifié le Président et le Directeur Général.

La Société de Gestion peut accorder à ses collaborateurs deux types de rémunérations :
- Une rémunération fixe qui correspond au paiement du salaire du collaborateur quel que soit le niveau de performance réalisé par ce dernier ;
- Une rémunération variable qui correspond quant à elle au paiement et avantage supplémentaires attribués à un salarié en fonction de la performance qu'il a réalisée dans le cadre de ses fonctions.

Epsicap REIM a choisi de plafonner les rémunérations variables des preneurs de risques à individuellement 200 000 euros brut.

L'attribution d'une rémunération variable devra être motivée et fondée sur les performances réalisées par le collaborateur.

PROFIL DE RISQUE

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 8 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Facteurs de risques :
- Risque de perte en capital ;
- Absence de garantie de revenus ;
- Durée de placement recommandée de 8 ans ;
- Frais de gestion annuels supportés ;
- Liquidité non garantie ;
- 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.e 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.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

CONTRÔLE INTERNE

Le Directeur Général d' Epsicap REIM est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) et les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, de veille au respect de la conformité et de la déontologie au sein d' Epsicap REIM sont assurées par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

Le délégataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

Epsicap REIM respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI. Plus particulièrement, Epsicap REIM, Société de Gestion de la SCPI EPSICAP EXPLORE, est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession. Le Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM est applicable à l'ensemble des collaborateurs d'Epsicap REIM. Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients d' Epsicap REIM sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur demande auprès d' Epsicap REIM.

RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale ordinaire des associé.es.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associé.es et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un Président et un secrétaire.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associé.es n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

RÈGLEMENT SFDR

Les investissements de la SCPI EPSICAP EXPLORE ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ainsi, EPSICAP EXPLORE est classée "Article 6" selon le règlement SFDR qui prévoit une description de la manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement et l'évoluation de l'impact potentiel sur le rendement.

EPSICAP REIM prévoit de labeliser ISR la SCPI EPSICAP EXPLORE en 2026 qui sera ainsi classée "Artcile 8" selon le règlement SFDR. EPSICAP EXPLORE sera alors engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) et prendra ainsi l'engagement de faire progresser la note ESG (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dits « critères ESG ») de ses actifs autour de 3 piliers : Environnement, Social et Gouvernance.

RAPPORT DU CONSEIL **DE SURVEILLANCE**

06

RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025, de la SCPI EPSICAP EXPLORE. Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Conseil de Surveillance

Nous vous informons que, lors de sa réunion du 2 octobre 2025, le Conseil de Surveillance a procédé à :
- la nomination de son Président,
- l'approbation du Règlement intérieur proposé par la Société de Gestion,
- la détermination des modalités de convocation.

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2025.

Capital et marché des parts

La SCPI a enregistré une collecte nette de 28,9 M€, correspondant à 120 801 parts souscrites, portant ainsi la capitalisation de votre SCPI À 30,1 M€. Aucune demande de retrait n'est en attente au 31 décembre 2025.

Patrimoine et gestion locative

La SCPI a acquis 3 actifs immobiliers en cours de l'année 2025 représentant un volume d'investissement acte en main de 29,0 m€. EPSICAP EXPLORE a investi dans un hôtel et des locaux d'activité au Royaume-uni et sur un entrepôt logistique en Pologne. Les valeurs d'expertise au 31/12/2025 s'élève à 29,4 m€.

Valeurs de la société

Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Comptes annuels

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 155 837 €.
Ce bénéfice est lié aux acquisitions réalisées sur le dernier trimestre de la SCPI ayant généré des loyers et aux frais généraux de la société sur cette même période.

L'année 2026 permettra d'apprécier la pleine performance de votre SCPI.

Résolutions

Le projet de texte des résolutions ordinaires soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Endettement bancaire

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, dans la limite de 40 % de la valeur globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.
Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

RAPPORT SUR LES CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

La Société de Gestion a informé le conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous avons été informés de la proposition faite par la Société de Gestion visant à (i) décimaliser les parts sociales et à modifier corrélativement les statuts de la Société, et (ii) modifier l'article XXII.2 des statuts à la suite de l'entrée en vigueur du Décret n°2025-762 du 4 août 2025.

Lors de la préparation à la présente Assemblée Générale Mixte, nous avons pu débattre des projets de la Société de Gestion ainsi que des résolutions y afférentes. Le Conseil de Surveillance s'est réuni spécialement le 2 avril 2026 en présence de la Société de Gestion. Cette réunion a permis de procéder aux débats nécessaires, formuler des propositions et des observations dans l'intérêt de la SCPI.

Décimalisation des parts sociales et modification corrélative des statuts

La décimalisation des parts sociales ou fractionnement des parts est une mesure importante pour renforcer le développement de la collecte de notre SCPI qui sera plus accessible pour les investisseurs.

Cela permet en outre une plus grande souplesse dans le dispositif de souscription des parts et facilite la mise en place des versements programmés ou de réinvestissement des dividendes.

Après examen du projet et des motifs exposés, le Conseil estime qu'il est conforme à l'intérêt social et favorable au développement futur de la Société.

Modification de l'article XXII.2 des statuts

Compte tenu de l'entrée en vigueur le 1er janvier 2026 de nouvelles dispositions issues du Décret n°2025-762 du 4 août 2025, nous vous proposons de modifier l'article XXII.2 des statuts, afin d'assurer leur conformité avec la réglementation en vigueur.

Conclusion

Le Conseil de Surveillance est favorable aux évolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion et vous recommande d'adopter l'ensemble des résolutions extraordinaires soumises à votre vote.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

Hervé Martrenchard

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

07

45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS-PERRET

SCPI EPSICAP EXPLORE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 3 mois clos le 31 décembre 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

SCPI EPSICAP EXPLORE
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS Bordeaux 992 291 005

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 3 mois clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier EPSICAP EXPLORE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EPSICAP EXPLORE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit
Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance
Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA
LEVALLOIS-PERRET, le 7 avril 2026

Signé par :
Johan Rodriguez
61F82F0A73E340E...

Johan RODRIGUEZ
Associé

45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS-PERRET

SCPI EPSICAP EXPLORE

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice de 3 mois clos le 31 décembre 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

SCPI EPSICAP EXPLORE
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS Bordeaux 992 291 005

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier EPSICAP EXPLORE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article XIX des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé avec la société de gestion Epsicap REIM.
Conformément aux dispositions de l'article XVIII des statuts, la société verse à la société de gestion Epsicap REIM les rémunérations suivantes :

Commission de souscription

La commission de souscription est de 0% HT, soit 0 % TTC du montant souscrit.

Au titre de l'exercice de 3 mois clos le 31 décembre 2025, aucune commission de souscription n'a été comptabilisée la société.

Commission de retrait

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans, la société de gestion prélèvera une commission de 4,17% HT (soit 5% TTC) du montant remboursé. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant. Ces frais sont applicables même en cas de retrait partiel.

Au titre de l'exercice de 3 mois clos le 31 décembre 2025, aucune commission de retrait n'a été comptabilisée la société.

Commission de gestion

Au titre de la gestion de ses actifs, la société de gestion percevra une commission de gestion de 12 % HT du montant (soit 14,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) :

- Des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la société de gestion aux sociétés) ;
- Des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement ;
- Des autres produits hors taxes encaissés par la SCPI.

La commission de gestion couvre ainsi les prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

- La gestion administrative et financière de la SCPI (fund management immobilier) : l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois/ressources (la perception des recettes et la distribution des bénéfices) ;
- Le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;
- La gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier) : la gestion locative du patrimoine (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles), l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour.

La société de gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la SCPI aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

Au titre de l'exercice de 3 mois clos le 31 décembre 2025, aucune commission de gestion n'a été comptabilisée la société.

Commission d'acquisition calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions d'actifs immobiliers, une commission calculée sur le montant de chaque acquisition immobilière, et qui s'applique :

- au prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement), ou
- à la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises par la Société.

Le montant de cette commission est égal à 6,0% HT (soit 7,2,0% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum.

Au titre de l'exercice de 3 mois clos le 31 décembre 2025, la société a comptabilisé une commission d'acquisition d'un montant de 1 220 000 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

Le commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA
LEVALLOIS-PERRET, le 7 avril 2026

Signé par :
Johan Rodriguez
61F82F0A73E340E...

Johan RODRIGUEZ
Associé

COMPTES **ANNUELS**

08

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

En €	31/12/2025 Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives	**24 209 980**	**25 897 825**
Terrains et constructions locatives (1)	24 209 980	25 897 825
Immobilisations en cours (1)	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	**0**	**0**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	
Gros entretiens	0	
Provisions pour risques et charges (2)	0	
Titres financiers contrôlés	**2 701 000**	**2 335 617**
Immobilisations financières contrôlées	2 701 000	2 335 617
TOTAL I (Placements immobiliers)	**26 910 980**	**28 233 442**
Immobilisations financières	**902 827**	**902 827**
Avances en compte courant et créances rattachées	902 827	902 827
TOTAL II (Immobilisations financières)	**902 827**	**902 827**
Autres actifs et passifs d'exploitation		
Actifs immobilisés (1)	0	0
Immobilisations incorporelles (1)	0	0
Créances	**3 517 861**	**3 517 861**
Locataires et comptes rattachés	43 951	43 951
Autres créances	3 473 910	3 473 910
Provision pour dépréciation des créances	0	0
Valeurs de placement et disponibilités	**251 982**	**251 982**
Valeurs mobilières de placement (1)	0	0
Fonds de remboursement	0	0
Autres disponibilités	251 982	251 982
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**3 769 843**	**3 769 843**
Autres Provisions pour risques et charges	0	0
Dettes	**-4 689 038**	**-4 689 038**
Dettes financières (4)	-2 762 058	-2 762 058
Dettes d'exploitation	-1 926 980	-1 926 980
Dettes diverses	0	0
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**-4 689 038**	**-4 689 038**
Comptes de régularisation actif et passif	**-124 116**	**-124 116**
Charges constatées d'avances	0	0
Produits constatés d'avance	-133 116	-133 116
Autres comptes de régularisation (3)	9 000	9 000
TOTAL V (comptes de régularisation)	**-124 116**	**-124 116**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**26 770 496**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		**28 092 958**

(1) Présentation des valeurs nettes : valeurs brutes - Cumul des amortissements et provisions
(2) Il s'agit des provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers
(3) Charges à répartir sur plusieurs exercices, frais d'émission d'emprunts, etc.
(4) Présentation des dettes financières, intérêts courus compris

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025

En €	Situation au 31/12/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	0		22 650 188	22 650 188
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	0		6 220 655	6 220 655
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	0		-2 256 183	-2 256 183
Ecart d'évaluation				
Ecarts de réévaluation	0		0	0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	0		0	0
Fonds de remboursement	0		0	0
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles	0		0	0
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	0		0	0
Résultat de l'exercice	0		155 837	155 837
Acompte sur distribution	0		0	0
TOTAL GENERAL	0	0	26 770 496	26 770 496

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

En €	31/12/2025
Produits immobiliers (I)	**219 594**
Loyers	171 444
Indemnité locative	9 561
Charges facturées	22 516
Produits des participations contrôlées	13 245
Produits annexes	2 827
Charges de l'activité immobilière (II)	**-22 354**
Autres charges immobilières	-22 354
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**197 240**
Produits d'exploitation (I)	**0**
Reprise de provision d'exploitation	0
Transferts de charges d'exploitation	0
Charges d'exploitation (II)	**-77 192**
Commissions de la société de gestion	0
Charges d'exploitation de la société	-77 192
Diverses charges d'exploitation	0
Frais d'acquisition et de cession	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	**-77 192**
Produits financiers	**40 877**
Dividendes des participations non contrôlées	0
Produits d'intérêts des comptes courants	0
Autres produits financiers	40 877
Reprises de provisions sur charges financières	0
Charges financières	**-5 088**
Charges d'intérêts des emprunts	-5 088
Charges d'intérêts des comptes courants	0
Autres charges financières	0
Dépréciations	0
Résultat financier C = (I-II)	**35 789**
Produits exceptionnels	**0**
Produits exceptionnels	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0
Charges exceptionnelles	**0**
Charges exceptionnelles	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	**0**
Résultat net (A+B+C+D)	**155 837**

(1) : ces deux rubriques doivent être identiques
(2) : Y compris provisions sur des participations non contrôlées

ANNEXES - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes généraux et changement de méthodes comptables

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications introduites par le règlement ANC 2022-06 et applicables à la SCPI portent notamment sur :
la nouvelle présentation des informations en annexe, incluant l'introduction de tableaux obligatoires ;
la redéfinition du résultat exceptionnel : à compter du 1er janvier 2025, celui-ci comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
la suppression de la technique des transferts de charges : les montants auparavant imputés sur la prime d'émission sont désormais directement crédités au compte de la dépense initiale.
En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n°2016-03, la structure des états financiers de la SCPI ainsi que le plan de comptes applicable demeurent inchangés au 31 décembre 2025.
Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont fait l'objet d'aucun retraitement ni reclassement.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne « valeur bilantielle ») sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Immeubles locatifs : A la date de leur acquisition, les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, ces dépenses ne subissent aucun amortissement

Titres financiers contrôlés : La transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs a introduit la possibilité d'investir par l'intermédiaire de certaines sociétés pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- Parts de sociétés de personne définis au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier ;
- Parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier et ; qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code Monétaire et Financier et ; si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10% de leur actif.

Ces titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées sont inscrites dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées de comptes courants et créances rattachées. A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

Provisions pour créances locataires

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non-recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ...).

Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties...).

Au 31 décembre 2025, aucun incident de paiement significatif n'ayant été constaté chez les locataires des actifs acquis, aucune provision pour créances locataires douteuses n'a été comptabilisée.



Plan d'entretien des immeubles

Les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

Compte tenu de la date récente d'acquisition des immeubles (fin 2025) et de l'absence de plan pluriannuel d'entretien formellement arrêté à la clôture, aucune provision pour gros entretiens n'a été comptabilisée au 31 décembre 2025. Les provisions seront mises en place à compter de l'exercice 2026.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS Real Estate France, en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'Assemblée Générale constitutive du 2 octobre 2025.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.



Valeurs vénales des titres financiers contrôlés et des comptes courants et créances rattachées

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des titres financiers contrôlés correspondant à l'actif net réévalué (ANR) de ces titres. C et ANR est évalué sur la base :

- Des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- De la valeur nette des autres actifs détenus ;
- De la quote-part de détention de la société par la SCPI.

Les comptes courants et créances rattachées sont valorisées pour leur valeur nominale augmentée, le cas échéant, des intérêts courus non échus.

Prélèvements sur la prime d'émission

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que les tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais de constitution comprennent les frais de greffe, frais d'insertion, frais enregistrement, frais de notaire. Les frais de constitution sont imputés sur la prime d'émission.

Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont répartis sur la durée de l'emprunt par fractions égales.

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaires aux comptes Titulaires :

- Honoraires de certification des comptes : 7 500 €
- Honoraires des autres services : 0 €

FAITS CARACTÉRISTIQUES

La SCPI a acquis 2 actifs immobiliers en cours de l'année 2025 représentant un volume d'investissement acte en main de 26,5 M€.

La SCPI a acquis, en date du 1er décembre, un actif situé à Aberdeen au travers de la SCI COINVEST créée à cet effet, dont elle détient 50% des parts.
La SCPI a acquis cette SCI pour un montant de 3 601 000 € incluant le capital et le compte courant auprès de la SCPI EPSICAP NANO.
Au 31 décembre 2025, la valeur s'élève à 3 601 000€.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En €	31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	**24 209 980**	**25 897 825**
Bureaux		
Commerces		
Logistique et locaux d'activités	12 676 637	13 670 000
Autres	11 533 343	12 227 825
Immobilisations en cours	**0**	**0**
Bureaux		
Commerces		
Logistique et locaux d'activités		
Autres		
Participations contrôlées	**3 603 827**	**3 238 445**
Titres de participation	2 701 000	2 335 617
Avances en compte courant et créances rattachées	902 827	902 827
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**27 813 807**	**29 136 270**

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Région	Surface (en m²)	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Prix HD & HF	Frais d'acquisition hors frais de financement
Preston			13/11/2025	100%	11 533 343	1 265 491
Poznan			19/12/2025	100%	12 676 637	989 156
Sous-total en détention directe		**0**			**24 209 980**	**2 254 647**
Aberdeen			31/07/2025	50%	7 066 728	844 494
Sous-total en détention indirecte		**0**			**7 066 728**	**844 494**
TOTAL		**0**			**31 276 709**	**3 099 142**

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PARTICIPATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Participations financières contrôlées	Forme juridique	Capital social	Détention	Résultat de l'exercice	Dividendes et prime d'émission reçus au cours de l'exercice
EPSICAP COINVEST	SCI	3 000	50%	56 681 €	13 245 €

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

En €	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	31/12/2025
Terrains et constructions locatives	0	24 209 980		24 209 980
Participations financières contrôlées	0	2 701 000		2 701 000
Avances en compte courant	0	902 827		902 827
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	**0**	**27 813 807**	**0**	**27 813 807**

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

Néant.

PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	31/12/2024	Dotation	Reprise	31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur N+1				0
Dépenses prévisionnelles sur N+2				0
Dépenses prévisionnelles sur N+3				0
Dépenses prévisionnelles sur N+4				0
Dépenses prévisionnelles sur N+5				0
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	**0**	**0**	**0**	**0**

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

En €	31/12/2025
Créances locataires	**43 951**
Créances locataires	0
Factures à établir locataires	43 951
Créances douteuses	0
Autres créances	**3 473 910**
Etat et autres collectivités	3 473 910
Produits à recevoir	0
Fournisseurs avances et acomptes versés	0
Autres comptes débiteurs	226 192
TOTAL DES CRÉANCES	**3 517 861**

AUTRES ACTIFS

Le solde des comptes bancaires au 31/12/2025 s'élèvent à 251 982 €, hors concours bancaires courants reclassés en dettes financières.

DÉCOMPOSITION DES DETTES

En €	31/12/2025
Dettes envers les établissements de crédit	**2 690 521**
Emprunts	0
Intérêts courus	5 088
Concours bancaires courants	2 685 433
Dépôts de garanties reçus	**71 537**
Autres dettes	**1 926 980**
Locataires créditeurs	10 820
Fournisseurs et comptes rattachés	1 876 687
Etats et autres collectivités	39 473
Charges à payer	0
Dettes envers les associés	0
Produits constatés d'avance	0
Dettes diverses	0
TOTAL DES DETTES	**4 689 038**

DÉTAIL DES EMPRUNTS BANCAIRES

Prêteur	Actif financé	Départ	Durée	Maturité	Montant	Capital au 31/12/2025	Type de taux	Taux actuel
Caisse d'Epargne	Poznan	15/12/2025	6 mois	0,45	3 000 000 €	2 685 433 €	Variable	4,8%
					3 000 000 €	**2 685 433 €**		

Ventilation par maturité résiduelle	≤ 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Emprunts amortissables				0 €
Emprunts « in fine »				0 €
Emprunts à taux variable	**2 685 433 €**	**0 €**	**0 €**	**2 685 433 €**
Emprunts amortissables				0 €
Emprunts « in fine »	2 685 433 €	0 €	0 €	2 685 433 €
TOTAL	**2 685 433 €**	**0 €**	**0 €**	**2 685 433 €**

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

En €	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Charges à répartir	0	9 000		9 000
Amortissement des charges à répartir	0	0	0	0
TOTAL	**0**	**9 000**	**0**	**9 000**

DÉTAILS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Résultat de l'activité immobilière (en euros)

Produits de l'activité immobilière		31/12/2025
Loyers	+	171 444
Indemnité locative	+	9 561
Charges facturées	+	22 516
Produits des participations contrôlées	+	13 245
Produits annexes	+	2 827
Total des produits de l'activité immobilière		**219 594**

Charges de l'activité immobilière		31/12/2025
Autres charges immobilières	-	22 354
Total des produits de l'activité immobilière		**22 354**

Résultat d'exploitation (en euros)

Produits d'exploitation		31/12/2025
Reprise de provision d'exploitation	+	-
Transferts de charges d'exploitation	+	-
Total des produits d'exploitation		**-**

Charges d'exploitation		31/12/2025
Commission de la société de gestion	-	-
Charges d'exploitation de la société	-	77 192
Diverses charges d'exploitation	-	-
Frais d'acquisition et de cession	-	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation		
Total des charges d'exploitation		**77 192**

Résultat financier (en euros)

Produits financiers		31/12/2025
Dividendes des participations non contrôlées	+	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-
Autres produits financiers	+	40 877
Dépréciations	+	-
Total des produits financiers		**40 877**

Charges financières		31/12/2025
Charges d'intérêts des emprunts	-	5 088
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	
Total des charges financières		**5 088**

Résultat exceptionnel (en euros)

Produits exceptionnels		31/12/2025
Produits exceptionnels	+	-
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-
Total des produits exceptionnels		**-**

Charges exceptionnelles		31/12/2025
Charges exceptionnelles	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total des charges financières		**-**

COMMISSION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2025 des commissions d'investissement d'un montant de 1 220 000 € qui correspondent à 5% du prix d'acquisition hors droits et hors frais.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le poste se décompose comme suit :

- Honoraires expert-comptable : 2 302 €
- Honoraires CAC : 7 500 €
- Honoraires CIT/VAT déclaration : 13 471 €
- Honoraires dépositaires : 3 250 €
- Secrétariat juridique : 2 000 €
- Frais bancaires : 9 218 €
- Impôts étrangers : 39 450 €

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Voici la liste des transactions effectuées entre la société de gestion Epsicap REIM, qui gère la SCPI EPSICAP EXPLORE et cette dernière :

- Commission d'acquisition : 1 220 000 €

A noter que ces commissions d'investissement sont transférées en prime d'émission.

Voici la liste des transactions effectuées entre la filiale EPSICAP COINVEST, détenue par la SCPI EPSICAP EXPLORE et cette dernière :

- Produits de la participation : 13 245 €
- Intérêts de comptes courant d'associé : 2 827 €

ENGAGEMENT HORS-BILAN

Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Total des cautions bancaires des locataires : 305 925 €

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

09

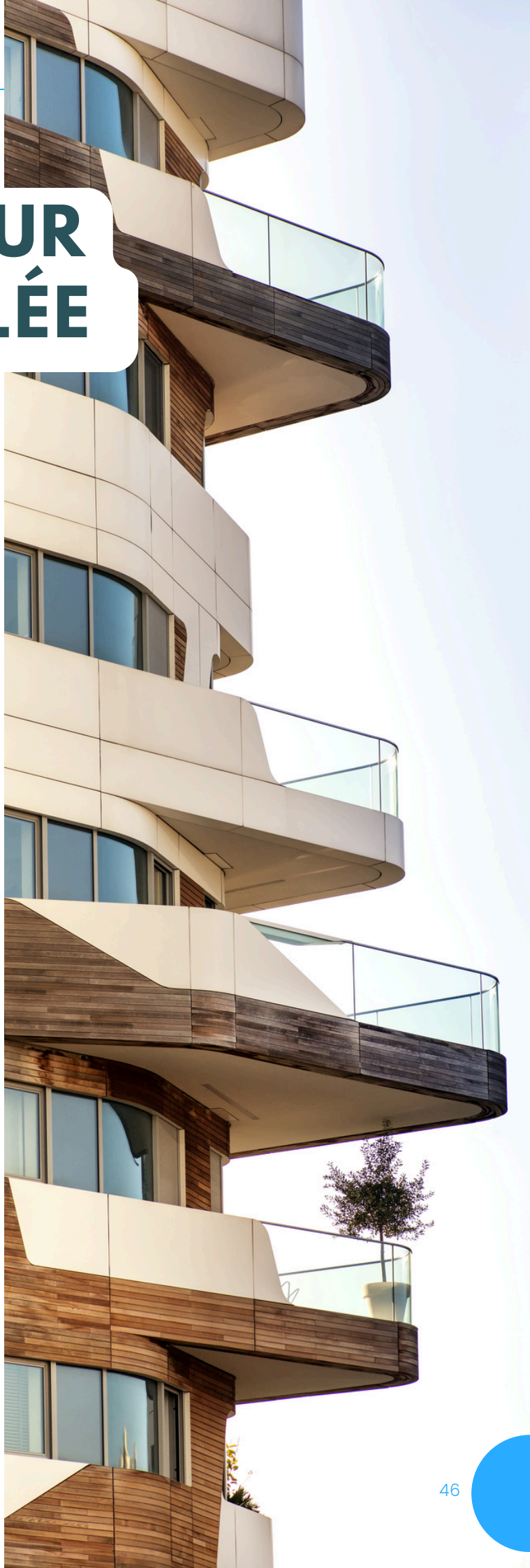
ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

I – A TITRE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2025,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2025 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,

II – A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance
- Approbation de la décimalisation des parts sociales et modifications corrélatives des statuts de la Société,
- Modification de l'article XXII.2 des statuts de la Société,
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités



PROJET DU TEXTE DES RÉSOLUTIONS

I - A TITRE ORDINAIRE

1ère résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance au titre de leur mission pour l'exercice écoulé.

2e résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les termes desdits rapports.

3e résolution : Affectation du résultat du dernier exercice clos

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 155 836,77 €
- constitue un bénéfice distribuable de 155 836,77 €

Et décide de l'affecter au compte « Report à nouveau » à hauteur de 155 836,77 €.

4e résolution : Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2025 à la somme de 22 650 188 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 10 426 875,50 €, le capital étant passé de 12 223 312,50€ à la création à 22 650 188 € au cours de l'exercice écoulé.

5e résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40 % de la valeur globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

II - A TITRE EXTRAORDINAIRE

6e résolution : Approbation de la décimalisation des parts sociales et modifications corrélatives des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, décide d'approuver la décimalisation des parts sociales, et, en conséquence, de modifier les statuts de la Société par l'insertion d'un nouvel « ARTICLE X BIS. DECIMALISATION DES PARTS », rédigé comme suit :

« ARTICLE X BIS. DECIMALISATION DES PARTS
Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. »

7e résolution : Modification de l'article XXII.2 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, décide de modifier, afin de tenir comptes des évolutions apportées par le Décret n°2025-762 du 4 août 2025, l'article XXII.2 des statuts comme suit :

« 2. Expert externe en évaluation
La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.
L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé par la Société de Gestion pour la durée prévue par la règlementation ~~après approbation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire~~.

8e résolution : Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.



www.epsicap.fr

Tous droits réservés.