epsicap nano



2025 RAPPORT ANNUEL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable VISA AMF n°21-17 en date du 19 novembre 2021
11 rue Latour, 33000 Bordeaux – RCS Bordeaux n° 904 400 728

epsicap nano

LA SCPI DÉDIÉE À L'IMMOBILIER « MIDCAPS »



La SCPI Epsicap Nano est la première SCPI dédiée à l'immobilier « Smallcaps », c'est-à-dire aux immeubles tertiaires (commerces, bureaux, locaux d'activités,...) de taille intermédiaire généralement comprise entre 1 et 10 millions d'euros.

Sa stratégie d'investissement opportuniste, sans allocation sectorielle ou géographique prédéterminée, nous permet de sélectionner les actifs indépendamment des « effets de mode » et des « rotations sectorielles » du marché, afin de saisir à tout moment les meilleures opportunités.

Tout est une question de placement.

www.epsicap.fr

TOP SCPI 2024 Prix Spécial du Jury Epsilon 360° TSMF

Trophées d'Or 2024 des Meilleurs Placements Immobiliers Le Revenu

Trophées d'Or 2023 des meilleurs placements immobiliers Le Revenu

TOP D'OR 2023 SCPI Diversifiée Espoirs toutsurmesfinances.com décerné à Epsilon 360°

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2023 VP EPSILON 360°

Finance Héros SCPI Awards 2023

SOMMAIRE

Le mot du Président 5

La SCPI Epsicap Nano 7

Rapports de la Société de Gestion 9

Compléments d'informations 27

Informations périodiques SFDR 31

Rapports du Conseil de Surveillance 36

Rapports du Commissaire aux Comptes 39

Comptes annuels 47

Assemblée Générale Mixte 60

01



QUELQUES MOTS DU PRÉSIDENT

Chers associés,

Nous avons le plaisir de vous faire part du rapport annuel de votre SCPI EPSICAP NANO qui clôture l'exercice social 2025 de la société.

En 2025, la collecte nette des SCPI totalise 4,6 milliards €, soit une hausse de 29% par rapport à 2024, marquant une nette reprise progressive 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.

Dans ce contexte, votre SCPI s'est imposée comme une valeur sûre du marché avec une collecte nette de près de 55 m€ au cours de l'exercice, portant sa capitalisation à plus de 188 m€ au 31 décembre 2025, en croissance de 42% sur un an. Le nombre total d'associés atteint près de 4 500, en très grande majorité des investisseurs privés, la collecte de votre SCPI étant très peu exposée aux investisseurs institutionnels.

Côté performance, Epsicap Nano affiche un taux de distribution (TD) en hausse - et supérieur à son objectif de TD long terme de 6% - pour la 4ème année consécutive : il s'établit en effet à 7,01% en 2025. Par ailleurs, votre SCPI dépasse les 8% de performance globale (TD + revalorisation du prix de part) pour la 2ème année consécutive, avec une performance globale de 8,27% en 2025.

Ces performances traduisent la pertinence de sa stratégie smallcaps, thématique dont elle a été la pionnière et qu'elle a grandement contribué à installer sur le marché ces dernières années. La taille moyenne des actifs d'Epsicap Nano est de 3,9M€, assurant une forte diversification du patrimoine et un sourcing très large compte tenu de la profondeur du marché sur ce segment.

Un autre fait marquant du marché est l'internationalisation croissante du patrimoine des SCPI, répondant à une demande très forte des investisseurs ces dernières années. En 2025, 75% des montants investis par les SCPI l'étaient hors de l'Hexagone, contre 56% en 2024. Suite aux différents votes lors des deux dernières Assemblées Générales, Epsicap Nano a également fortement diversifié la composition géographique de son patrimoine: 90% de ses acquisitions ont été réalisées hors de France en 2025. Ainsi, à fin 2025, près de 40% du patrimoine est situé hors de France, en Espagne, au Portugal, et au Royaume-Uni.

Cette diversification hors de France se poursuivra sur 2026 avec une prospection active en Pologne, aux Pays-Bas, en Italie, en Irlande et en Allemagne. La part de la France devrait ainsi devenir minoritaire (< 50%) dans le patrimoine dans le courant de l'année 2026, pour un objectif à moyen terme de l'ordre de 15 à 20% du patrimoine, conformément à son poids dans l'économie et la population européennes.

Enfin, le label ISR (investissement socialement responsable) a été renouvelé pour une nouvelle période triennale, l'équipe se montrant extrêmement investie sur cette thématique au quotidien.

Les perspectives de votre SCPI demeurent extrêmement solides, grâce en particulier à l'exceptionnelle résilience opérationnelle (taux d'occupation & taux de recouvrement) du patrimoine, signes d'une sélection rigoureuse et d'une gestion active. Grâce à une valeur de reconstitution en hausse d'environ 1% sur un an, la décote du prix de souscription demeure à un niveau élevé, proche de 8%.

Nous abordons donc 2026 avec confiance, avec un objectif de performance que nous visons en ligne avec les exercices précédents. Notre hypothèse de travail demeure celle d'une résolution rapide du conflit au Moyen-Orient, sans effet durable et massif sur les prix de l'énergie et le niveau des taux d'intérêt.

András Boros

PRÉSIDENT D'EPSICAP REIM

LA SCPI
EPSICAP NANO

02

FICHE D'IDENTITÉ



Classification	SCPI à capital variable
Siège social	11 rue Latour, 33000 BORDEAUX
Date de création	20 octobre 2021
Numéro d'immatriculation	904 400 728 R.C.S. Bordeaux
Visa AMF	n° 21-17 du 19 novembre 2021
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statutaire	250 000 000 €

La SCPI EPSILON 360° (nom commercial : Epsicap Nano) 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. Guilhem Battarel
- M. Philippe Blanc
- M. Loic Blandin
- M. Cyril Bourguignon
- M. Tristan Le Scouezec
- M. Charles Nguyen
- M. Jérémy Orfeo
- M. Eric Pradier
- Mme Alice Teulieres
- Black Five
- Nouvelle Bouture
- SARL Salzedo

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

La SCPI EPSICAP NANO a enregistré 56,1 m€ de nouvelles souscriptions en 2025, portant la capitalisation de la SCPI à plus de 188 m€.

Fort de cette collecte, la société a acquis 11 actifs immobiliers en cours de l'année représentant un volume d'investissement acte en main de 76,7 m€.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2025

Depuis le 1er janvier 2026, la SCPI a acquis un actif hôtelier à Inverness (Ecosse) pour 4,7 m€.

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

Les actifs immobiliers recherchés sont, conformément à sa politique d'investissement, tous types d'actifs immobiliers (commerces, logistiques, locaux d'activité, santés, services, hôtellerie, résidentiel) de taille généralement inférieure à 10 millions d'euros et situés en France mais également en Espagne et au Portugal.

PRISE DE PARTICIPATION SUR L'EXERCICE 2025

La SCPI a acquis, en date du 31 juillet 2025, un actif situé à Aberdeen au travers de la SCI COINVEST créée à cet effet, dont elle détenait 99 % des parts. Au moment de l'acquisition, le capital de la SCI ainsi que le compte courant s'élevait à 7 601 000€.
La SCPI a céder 49% de ses parts le 1er décembre 2025 à EPSICAP EXPLORE pour un montant de 3 601 000 €.
Au 31 décembre 2025, la valeur de participation de la SCPI dans cette SCI, incluant le capital et le compte courant, s'élève à 3 914 000 €.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'exercice 2025, 219 911 parts ont été souscrites :

En cumulé fin de période	2024	Variation	2025
Nombre de parts souscrites	549 634	183 646	733 280
Souscriptions de la période	**136 088 560 €**	**56 130 987 €**	**192 219 547 €**
Montant nominal	103 056 325 €	41 238 689 €	144 295 014 €
Prime d'émission	33 032 236 €	14 892 297 €	47 924 532 €
Retraits sur la période	- 7 342 664 €	- 1 309 050 €	- 8 651 714 €
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0
Collecte nette	**128 745 896 €**	**54 821 937 €**	**183 567 833 €**

Pour rappel, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 250 000 000 €, divisé en 1 333 333 parts d'une valeur nominale unitaire de 187,50 €.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE - ACQUISITIONS DE L'EXERCICE



COMMERCES

31 Chemin de la Salvetat
31170 Colomiers

31/03/2025
Date acquisition

3 929 m²
Surface

6,25M€
Prix HD

Joué Club, Fitness Park, Maxi Zoo, Electro Dépôt
Locataires



COMMERCE

37 Av. John Fitzgerald Kennedy
33700 Mérignac

04/04/2025
Date acquisition

728 m²
Surface

1,9M€
Prix HD

Salad&Co
Locataire



COMMERCES

Parq. Comercial Atalayas del Tormes
Av. E. Leclerc, 37198 Salamanca
Espagne

10/04/2025
Date acquisition

5 460 m²
Surface

10M€
Prix HD

Popeyes, Jysk, Kiabi, Tiendanimal, MGI, Sprinter
Locataires



ACTIVITÉS

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

31/07/2025
Date acquisition

5 112 m²
Surface

7,1M€
Prix HD

Forum Energy Technologies
Locataire



LOGISTIQUE

Estrada Nacional 249/4, Km 4,6
2785-591, Portugal (Trajouce)

31/07/2025
Date acquisition

10 884 m²
Surface

8,5M€
Prix HD

Poupança Cash & Carry
Locataire



COMMERCES

Armley Road, Leeds, LS12 2QN
Royaume-Uni

10/09/2025
Date acquisition

3 001 m²
Surface

5,1M€
Prix HD

B&M, Farmfoods, Lidl
Locataire

*** Détenu indirectement par la SCPI à hauteur de 50%. Prix HD correspond à 100% de la valeur de l'actif.**

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE - ACQUISITIONS DE L'EXERCICE



INDUSTRIEL

84 Howe Moss Ave, Aberdeen
AB21 0GP, Royaume-Uni

09/10/2025
Date acquisition

2 811m²
Surface

4,7M€
Prix HD

MacArtney UK Limited
Locataires



INDUSTRIEL

7B – Aramark Building, ABZ,
Aberdeen, Royaume-Uni

14/11/2025
Date acquisition

1 716 m²
Surface

3,8M€
Prix HD

Aramark Limited
Locataire



COMMERCES

Quora Retail Park, 13-17 Boothferry
Road, Hull HU3 6UB

03/12/2025
Date acquisition

4 401 m²
Surface

9,6M€
Prix HD

Aldi, Home Bargains
Locataires



COMMERCES

Great Western Retail Park,
Allerdyce Rd, Glasgow G15 6AZ

03/12/2025
Date acquisition

4 956 m²
Surface

10,4M€
Prix HD

The Range, Flooring Superstore
Locataires



COMMERCE

Silksworth Ln, Tunstall, Sunderland
SR3 1PD, Royaume-Uni

03/12/2025
Date acquisition

4 097 m²
Surface

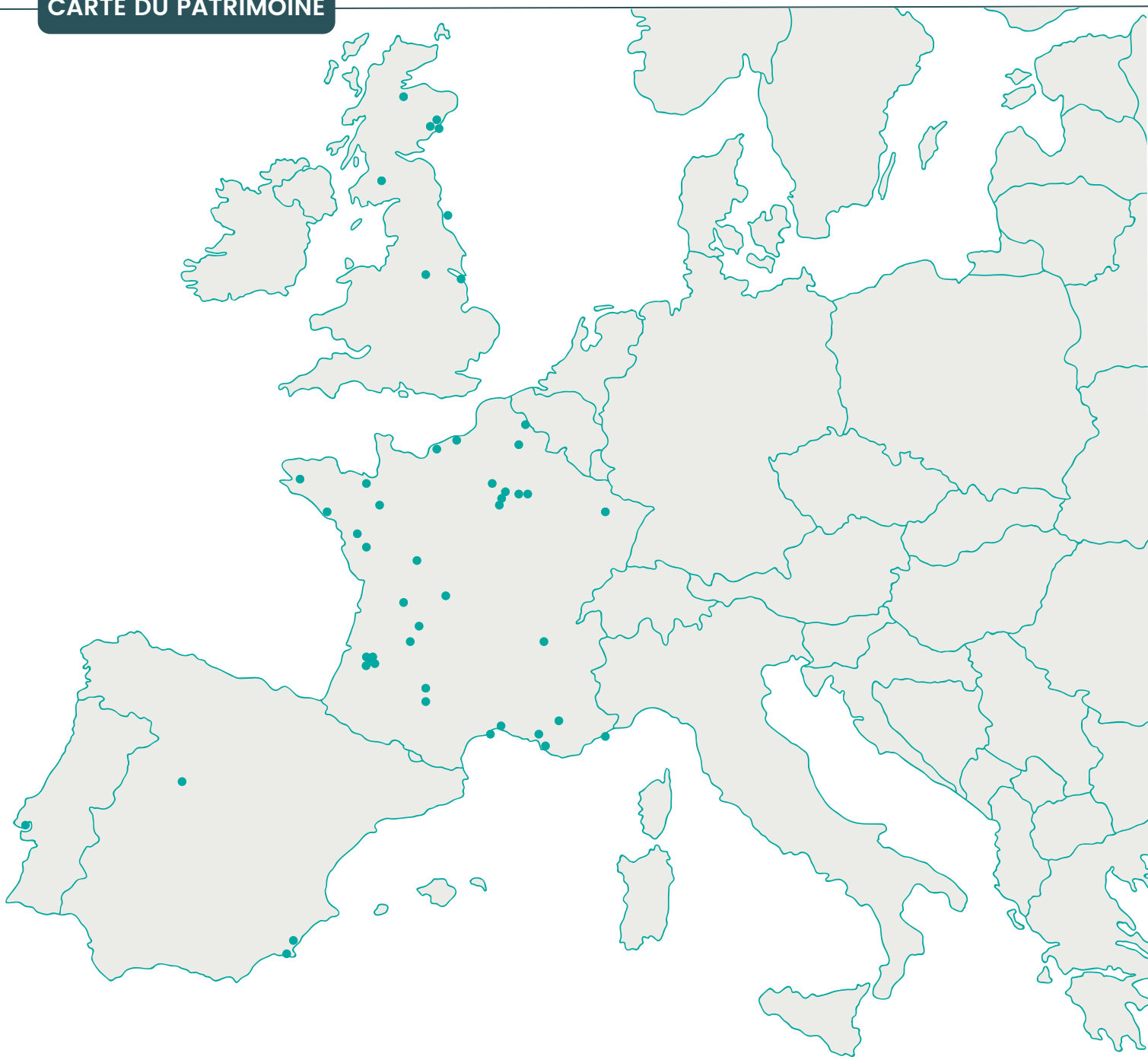
8,3M€
Prix HD

The Range
Locataire

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE – ARBITRAGE DE L'EXERCICE

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

CARTE DU PATRIMOINE



GESTION DU PATRIMOINE

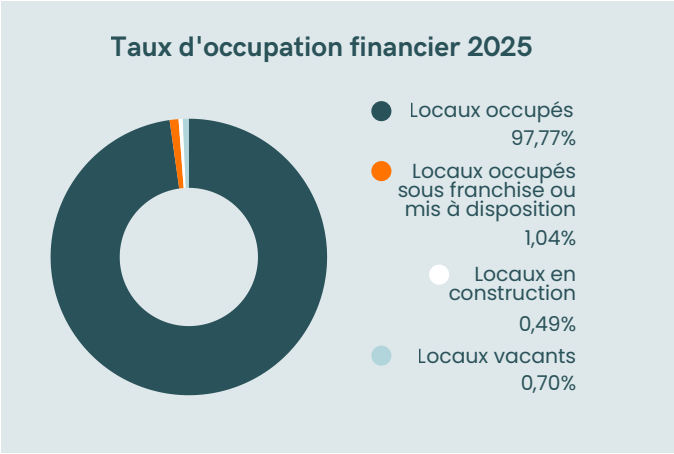
Loyers facturés et encaissés

La SCPI EPSICAP NANO a perçu un montant total de loyers de 12,2 m€. Au 31 décembre 2025, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI était de 99,6%.

Vacance du patrimoine et taux d'occupation

Le taux d'occupation physique de la SCPI 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 97,8%. Le taux d'occupation financier s'élevait à 99,30% au cours de l'exercice en lien avec l'évolution de la situation locative décrite ci-après.

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

- Paris 17e : Le local a été libéré au début de l'année. La commercialisation est en cours. Le loyer potentiel représente 0,3% du loyer total du patrimoine actuel.
- Commerce à Lunel : À la suite du départ de l'enseigne Toolstation du marché français, une résiliation anticipée du bail a été signée avec le locataire, en contrepartie du versement d'une indemnité locative. La relocation du local est en cours auprès d'un centre de sport et de santé.
- Commerce à Chasseneuil du Poitou : une résiliation anticipée du bail a été signée avec le locataire Tom & Co. Un bail a été signé avec Armand Thierry en mai pour un loyer annuel équivalent de 92 k€.
- Bureaux à Martillac : Le renouvellement du bail avec le locataire en place a été signé avec effet au 1er novembre 2025 pour une durée ferme de 6 ans et un loyer annuel de 240 k€.
- Commerce à Noyelle Godault : Le locataire Supeco a donné congé et a quitté les locaux le 27/11/2025. La commercialisation est actuellement en cours.
- Commerce à Feytiat : le renouvellement du bail avec le locataire actuel pour une durée de 9 ans a été finalisé en septembre 2025.

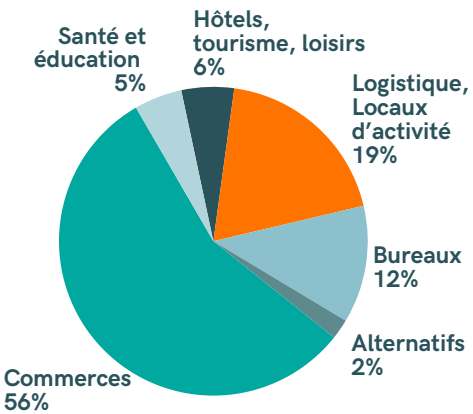
Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

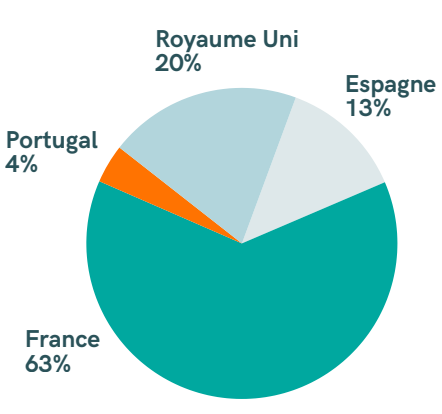
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI est 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 6 octobre 2021, 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 au 31 décembre 2025 par transparence, i.e. y compris la valeur de l'immeuble de Martillac acquis via la SCI EPSILON MONTESQUIEU et d'Aberdeen acquis via la SCI EPSICAP COINVEST, ressort à 225,60 M€ hors droits.

La plus-value latente sur le patrimoine global atteint 7,0%. La valeur du patrimoine existant et expertisé au 31/12/2024 a progressée de 2,1% sur l'exercice portant la plus-value latente sur ce même périmètre à 9%. Pour le patrimoine acquis en 2025, les valeurs d'expertise font ressortir une plus-value latente de 2,2%, démontrant la capacité des gérants à acheter dans de bonnes conditions.

ENDETTEMENT

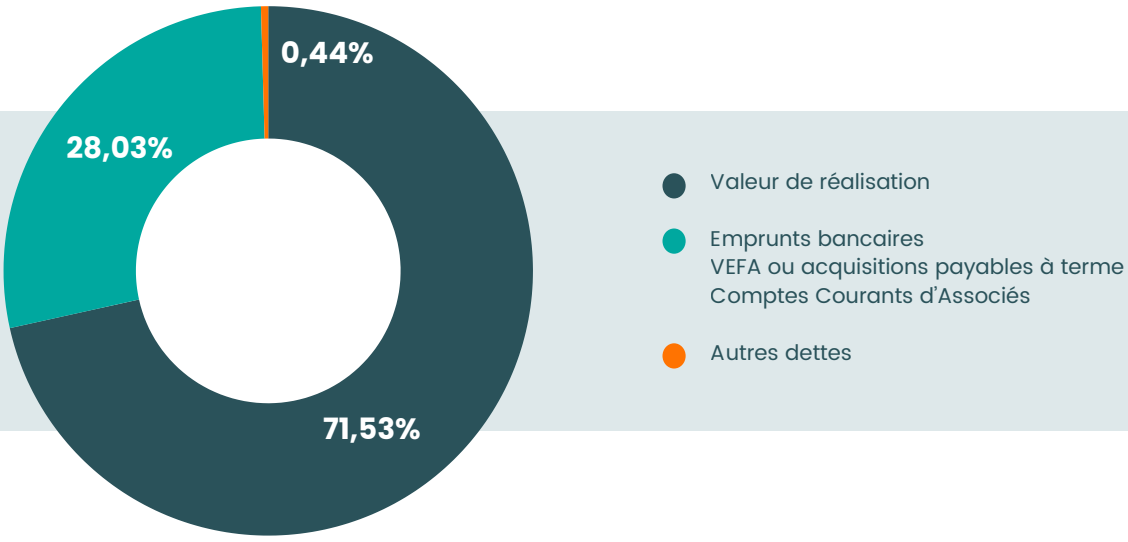
La SCPI EPSICAP NANO est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers pour financer une partie de ses investissements, soit un niveau de levier maximal de 1,67, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 6 octobre 2021, 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.

Durant l'année 2025, la SCPI a souscrit 3 emprunts bancaires en Espagne et un financement en France, représentant un montant total de 38,67 millions d'euros, afin de refinancer des actifs précédemment acquis.

Le Ratio Dettes et autres Engagements correspondant à la formule (Dettes + Engagements Immobiliers) / Actif Brut, s'établit à 28,47 % 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	31/12/2024	31/12/2025
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	139 560 334 €	212 431 929 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-30 974 428 €	- 59 209 858 €
Valeur comptable	**108 585 906 €**	**153 222 071 €**
Valeur comptable par part	**209,33 €**	**208,95 €**

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	31/12/2024	31/12/2025
Valeur nette comptable de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	147 809 303 €	224 795 925 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-31 267 414 €	- 60 403 831 €
Valeur de réalisation	**116 541 889 €**	**164 392 094 €**
Valeur de réalisation par part	**224,67 €**	**224,19 €**

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	31/12/2024	31/12/2025
Valeur de réalisation	116 541 889 €	164 392 094 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	19 547 233 €	30 359 131 €
Commission de souscription	7 162 858 €	10 250 064 €
Valeur de reconstitution	**143 251 707 €**	**205 001 290 €**
Valeur de reconstitution par part	**276,16 €**	**279,57 €**

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 257 € depuis le 31/07/2025. 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 69,50 € à la date du présent rapport.

Valeur de retrait

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé.e sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 244,15 € à la date du présent rapport.

EVOLUTION DES VALEURS 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.

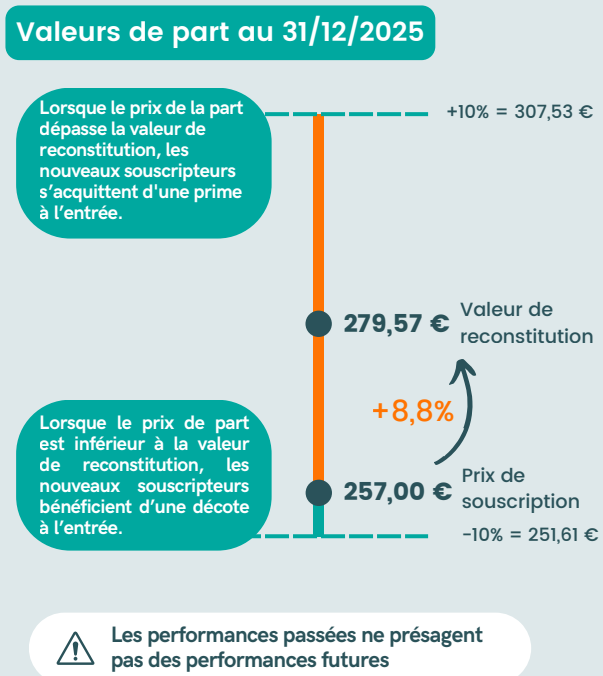
Le prix de souscription d'une part, fixé par la société de gestion, doit à tout moment être compris dans une fourchette de +/- 10% de la valeur de reconstitution.

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

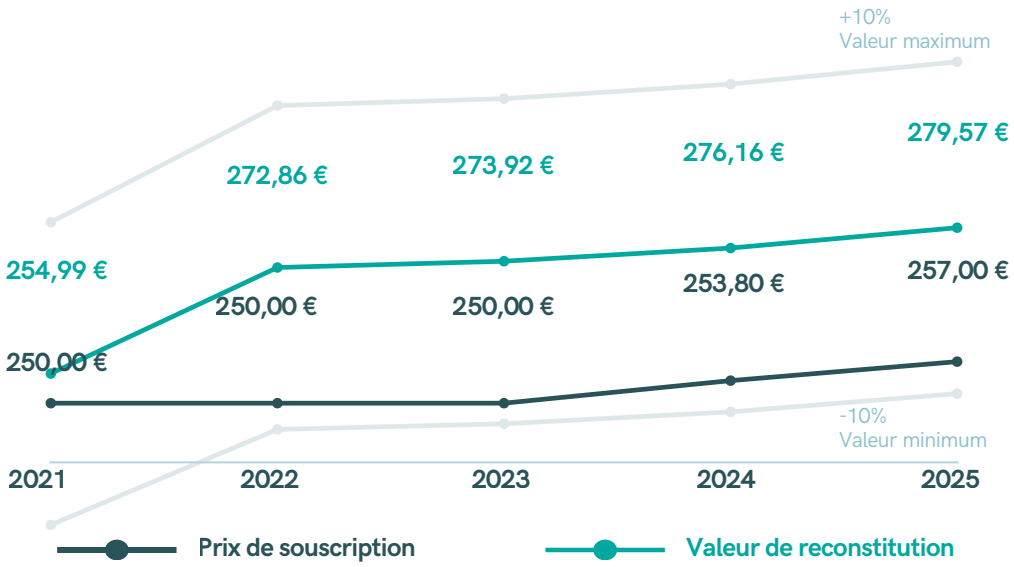
Lorsque le prix de part est inférieur à la valeur de reconstitution, les nouveaux souscripteurs bénéficient d'une décote à l'entrée.

Au 31/12/2025, la valeur de reconstitution par part d'EPSICAP NANO s'établit à 279,57€.

Cela signifie qu'en l'état actuel des choses, le prix de souscription pourrait être revalorisé de 8,8% avant qu'il ne se retrouve en situation de "surcote" par rapport à la valeur de reconstitution.



Evolution depuis la création



PERFORMANCE DE LA SCPI

Distribution de revenus

La SCPI EPSICAP NANO a distribué un dividende brut de fiscalité étrangère de 17,79 € par part en pleine jouissance au cours de l'exercice 2025 correspondant à un dividende net de 17,09 €.

Taux de distribution

Le taux de distribution brut de fiscalité étrangère 2025 s'élève ainsi à 7,01%.

Le taux de distribution net de fiscalité étrangère 2025 s'élève ainsi à 6,73%.

Pour rappel, le taux de distribution correspond à (i) la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.e, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par (ii) le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

Performance globale annuelle

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 1er janvier de l'année n et le 1er 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.

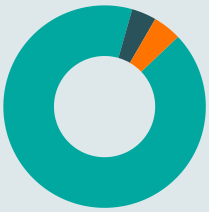
En date du 1er juillet 2025, une revalorisation du prix de souscription est intervenue faisant passer le prix de souscription de 253,80 € à 257,00 €, soit une progression de +1,26%.

Ainsi, la performance globale 2025 atteint 8,27%.



Distribution 2025

17,79 € **Dividende brut de fiscalité étrangère**
(par part en jouissance sur l'année)

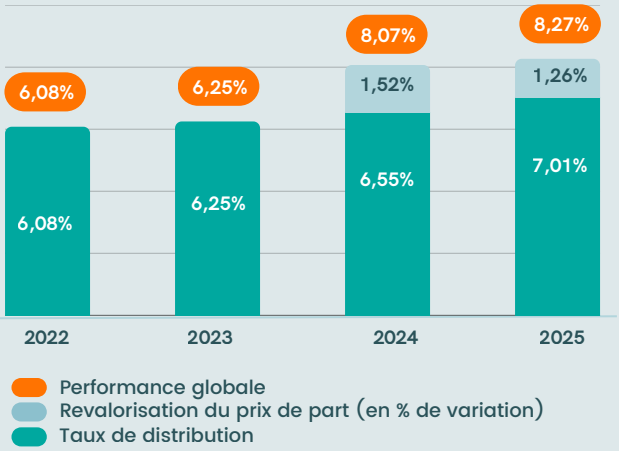


13,44€/part
Revenu foncier net de fiscalité étrangère versé à l'Associé

0,81€/part
Revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

0,70€/part
Impôt étranger prélevé à la source, payé par la SCPI et déductible en France

Performance globale et taux de distribution



⚠ Les performances passées ne présagent pas des performances futures

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DU DERNIER EXERCICE

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 20,04 € au 31 décembre 2025.

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31/12/2024		31/12/2025	
	/ part	En % des revenus	/ part	En % des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	23,99 €	94%	25,54 €	92%
Produits financiers liés aux participations	0,02 €	0%	2,05 €	7%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,62 €	6%	0,30 €	1%
TOTAL DES REVENUS	**25,62 €**	**100%**	**27,89 €**	**100%**
CHARGES				
Commission de gestion	2,03 €		2,46 €	
Autres frais de gestion	0,74 €		1,65 €	
Charges locatives non récupérées	0,22 €		0,73 €	
Charges financières	1,68 €		2,73 €	
Sous-total CHARGES EXTERNES	4,66 €	18%	7,57 €	27%
Amortissement net	0,15 €		0,28 €	
Provisions nettes	0,00 €		0,00 €	
Sous-total CHARGES INTERNES	0,15 €	1%	0,28 €	1%
TOTAL DES CHARGES	**4,81 €**	**19%**	**7,85 €**	**28%**
RESULTAT COURANT	**20,81 €**	**81 %**	**20,04 €**	**72%**
dont :				
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	19,08 €	74%	18,69 €	67%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	18,99 €	74%	18,51 €	66%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	**1,81 €**	**7%**	**1,53 €**	**5%**

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Les rémunérations versées par la SCPI EPSICAP NANO 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	31/12/2024	31/12/2025
Commission de souscription	2 815 271 €	2 806 072 €
Commission de gestion	612 458 €	1 218 293 €
Commission d'acquisition ou de cession	3 009 044 €	3 420 404 €
Rémunérations de la société de gestion	**6 436 773 €**	**7 444 769 €**
Autres frais d'acquisitions et de cessions	3 200 444 €	4 648 280 €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	**3 200 444 €**	**4 648 280 €**
Honoraires de commissaires aux comptes	30 472 €	38 509 €
Autres honoraires	200 241 €	401 015 €
Autres frais	9 €	40 364 €
Frais généraux	**230 722 €**	**479 888 €**
Total des frais	**9 867 939 €**	**12 572 937 €**

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

Depuis le 1er janvier 2026, la SCPI EPSICAP NANO a acquis un actif de type hôtelier situé à Inverness (Ecosse) pour 5,3 m€ AeM.

RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CHANGEMENT DE DÉNOMINATION SOCIALE ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS

Si vous approuvez le projet de modification de la dénomination de la Société, il conviendra de modifier en conséquence l'« ARTICLE III. DENOMINATION » des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE III DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE L'ARTICLE III DES STATUTS APRES MODIFICATION
« ARTICLE III. DENOMINATION La Société a pour dénomination EPSILON 360. Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou « SCPI à capital variable ». »	**« ARTICLE III. DENOMINATION** La Société a pour dénomination **Epsicap Nano**. Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou « SCPI à capital variable ». »

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 DES STATUTS DE LA SOCIETE

L'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 (l'« **Ordonnance 2024** ») et l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 (l'« **Ordonnance 2025** ») sont venues modifier certaines dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier vous étant précisé que certaines dispositions prévues par l'Ordonnance 2024 avaient d'ores et déjà été approuvées portant notamment sur l'élargissement de objet lors de l'assemblée générale du 2 avril 2025.

Nous vous proposons ainsi de modifier les statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Modification des articles IX.5.3, XXIII et XXVII des statuts

L'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance, et en obligeant les SCPI à capital variable à arrêter ces valeurs à la fin de chaque premier semestre ainsi qu'à la clôture de chaque exercice afin de refléter de manière plus précise la valeur du patrimoine dans le prix de part de la SCPI.
Il apparait nécessaire de modifier l'article IX.5.3 des statuts comme suit :

MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE (SUITE)

RÉDACTION DE L'ARTICLE IX.5.3 DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE L'ARTICLE IX.5.3 DES STATUTS APRES MODIFICATION
« 5.3. Prix de souscription En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice. »	**« 5.3. Prix de souscription** En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine **à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre ou à la date de clôture de l'exercice.** »

Il apparait nécessaire de modifier l'article XXIII des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIII DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIII DES STATUTS APRES MODIFICATION
« ARTICLE XXIII – AUTRES PRESTATAIRES […] **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 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 est nommé par la Société de Gestion pour cinq ans après approbation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire. »	**« ARTICLE XXIII – AUTRES PRESTATAIRES** […] **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 ~~cinq ans~~ **la durée prévue par la règlementation** ~~après approbation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire~~.»

MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE (SUITE)

Il apparait nécessaire de modifier l'article XXIII des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE XXVII DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE L'ARTICLE XXVII DES STATUTS APRES MODIFICATION
« ARTICLE XXVII. Valeurs de la Société Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI. La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé pour cinq (5) ans par l'Assemblée Générale. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine. »	**« ARTICLE XXVII. Valeurs de la Société** Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI. La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées ~~chaque année~~ par la Société de Gestion **à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre**. La **valeur de réalisation** est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. ~~L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé pour cinq (5) ans par l'Assemblée Générale.~~ La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La **valeur de reconstitution** est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine. »

Modification de l'article XXI des statuts

L'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 membres minimum à 12 membres maximum. Nous proposons d'actualiser le seuil minimum pour le ramener de 7 à 3 membres et ainsi éviter autant que faire se peut les procédures de cooptation par le Conseil et de ratification en assemblée en cas de vacances ou de démission d'un membre.

MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE (SUITE)

RÉDACTION DE L'ARTICLE XXI.1 DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE L'ARTICLE XXI.1 DES STATUTS APRES MODIFICATION
« 1. Nomination Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office. Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus. […] »	**« 1. Nomination** Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office. Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de ~~sept (7)~~ trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus. […] »

Modification des articles XXIV.5 et XXIV.6 des statuts

L'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que les assemblées générales délibèrent valablement. Il apparait opportun de modifier l'article XXIV.5 des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIV.5 DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIV.5 DES STATUTS APRES MODIFICATION
« 5. Délibérations - Quorum Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau. Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart (1/4) du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.	**« 5. Délibérations - Quorum** Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote ~~et le quorum atteint~~, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau. ~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart (1/4) du capital social.~~ ~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.~~ Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance. **Les délibérations de** l'Assemblée Générale Extraordinaire~~, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou~~

MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE (SUITE)

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance. Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard un (1) jour avant la date de la réunion de l'Assemblée, étant précisé que ce délai ne s'applique pas en cas de vote électronique. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »	~~représentés, formant au moins cinquante pour cent (50%) du capital social, et ses décisions~~ sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance. ~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.~~ ~~Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard un (1) jour avant la date de la réunion de l'Assemblée, étant précisé que ce délai ne s'applique pas en cas de vote électronique.~~ Les formulaires de vote par correspondance ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

Il apparait opportun de modifier l'article XXIII.6 des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIII.6 DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIII.6 DES STATUTS APRES MODIFICATION
« 6. Consultation écrite Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote. Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision. »	**« 6. Consultation écrite** Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote. Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. ~~Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.»~~

MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE (SUITE)

Modification de l'article XXIV.4 des statuts

L'Ordonnance 2025 introduit la possibilité pour les SCPI d'organiser et de tenir leurs assemblées générales par voie de télécommunication. Il apparait opportun de modifier l'article XXIV.4 des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIV.4 DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIV.4 DES STATUTS APRES MODIFICATION
« 4. Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du COMOFI. […] »	**« 4. Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance** Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du COMOFI. A l'initiative de la Société de Gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'Assemblée Générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat. […] »

ALIGNEMENT DE LA NOTE D'INFORMATION SUR LES STATUTS

Afin de tenir compte des modifications statutaires résultant du changement de la dénomination sociale et des évolutions législatives issues de l'Ordonnance 2024 et de l'Ordonnance 2025, il convient de mettre en cohérence la Note d'Information pour l'aligner sur les statuts.

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

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 NANO 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						196						238
Montant total des factures concernées (en HT)	13 895	325 049	-40 550	-12 629	65 116	350 880	-75 099	-61 567	-74 338	-40 430	293 198	41 764
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en HT)	0%	7%	-1%	0%	1%	7%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (en HT)							-1%	0%	-1%	0%	2%	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 NANO, 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.

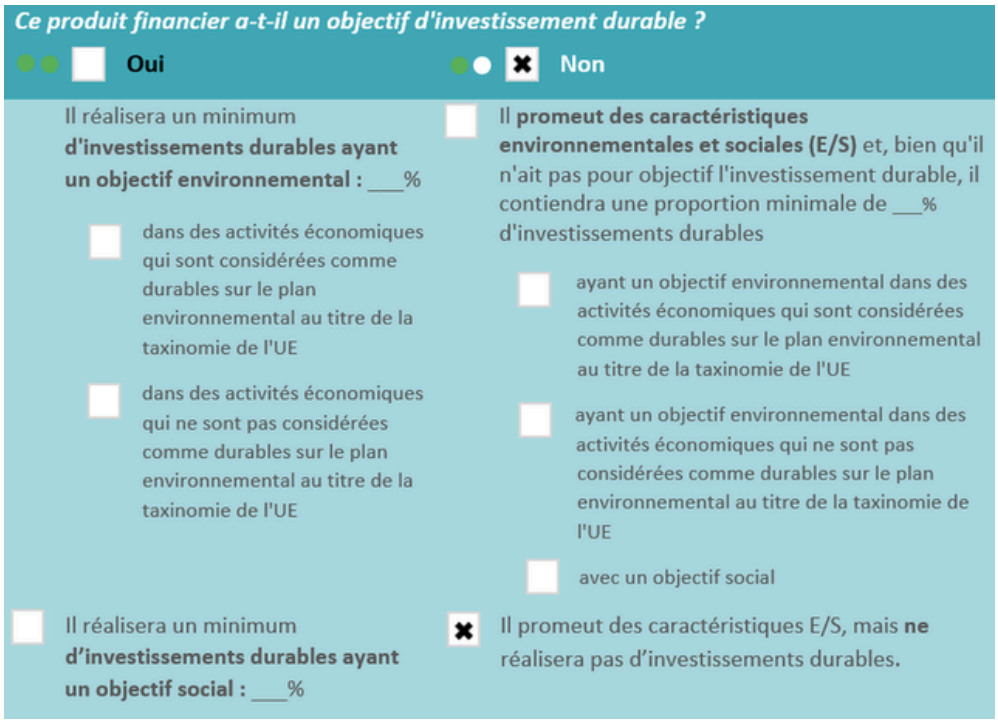
Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

INFORMATIONS
PÉRIODIQUES SFDR

06

INFORMATIONS PÉRIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET À L'ARTICLE 6, PREMIER ALINÉA, DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852

Dénomination du produit : EPSICAP NANO
Identifiant d'entité juridique (ISIN) : FR0014007WU1



Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie** de l'UE est un système de classification institué par le **règlement (UE) 2020/852**, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

EPSICAP NANO est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR). Compte tenu de la stratégie de la SCPI, celle-ci s'inscrit dans une volonté d'intégrer une telle démarche à des actifs qui en sont généralement exclus du fait de leur taille. Dans ce cadre, la SCPI EPSICAP NANO a obtenu le Label ISR le 11 juillet 2022 renouvelé le 10 juillet 2025. Ce label est accordé pour une durée de trois ans, renouvelable. Pendant la période de trois ans, des contrôles intermédiaires sont programmés afin de vérifier que le fonds est bien respectueux des exigences du label.

La SCPI EPSICAP NANO a ainsi pris 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 : Contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des actifs et étudier l'impact sur la biodiversité.
- Social : Favoriser les mobilités alternatives et douces et suivre la disponibilité et la signalétique des défibrillateurs à disposition des occupants.
- Gouvernance : Sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier les locataires, premiers acteurs de l'amélioration de la performance.

Un rapport extra-financier sera mis à disposition des investisseurs afin de suivre l'évolution des engagements.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Ce produit financier n'a pas d'indicateurs de durabilité.

En revanche, afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine la SCPI EPSICAP NANO, Epsicap REIM a mis en place une grille ISR permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100. Celle-ci est composée de 26 critères répartis selon les trois piliers E, S et G.

Cette grille d'évaluation respecte les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier.

Chaque pilier pèse dans la note de chaque bâtiment qui doit dépasser dès l'investissement 69 points sur les 100 points possibles. Si un actif n'atteint pas cette note, Epsicap REIM s'engage à l'améliorer soit au-delà de 69 points, soit de +20 points dans les 3 ans.

La performance des indicateurs ESG pour l'année 2025 sont exposés dans le rapport extra-financier.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit financier ne tient pas compte des principaux impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



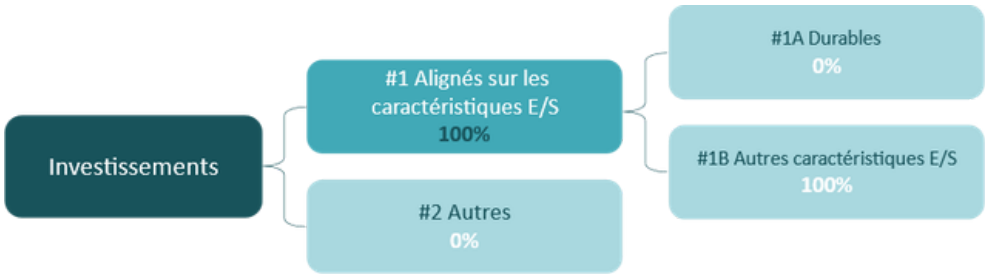
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Mazarron	Commerces	6,4%	Espagne
Glasgow	Commerces	5,1%	Royaume-Uni
Salamanca	Commerces	4,9%	Espagne
Hull	Commerces	4,7%	Royaume-Uni
Aix-en-Provence	Commerces	4,4%	France

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir l'année 2025.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés par le produit financier sont issus de l'industrie tertiaire, principalement des activités de commerces et de services.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le produit financier ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxonomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxonomie de l'UE.

L'alignement minimum sur la taxonomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?

Non.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

0%.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

0%.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

0%.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Non applicable, le produit financier ne réalise pas d'investissement durable au sens de la règlementation.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

RAPPORTS DU CONSEIL **DE SURVEILLANCE**

07

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 NANO. 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 confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2025. L'ensemble des membres du Conseil de Surveillance a en effet été élu lors de l'Assemblée Générale annuelle du 2 avril 2025.

Capital et marché des parts

La SCPI a enregistré une collecte nette de 54,8 M€, correspondant à 219 939 parts souscrites, portant ainsi la capitalisation de votre SCPI À 188,5 M€. Aucune demande de retrait n'est en attente au 31 décembre 2025.

Patrimoine et gestion locative

La SCPI a acquis 11 actifs immobiliers en cours de l'année 2025 représentant un volume d'investissement acte en main de 76,8 m€. EPSICAP NANO a également réalisé ses premières acquisitions au Portugal et au Royaume-Uni au cours de l'exercice.
L'excellente résilience opérationnelle du patrimoine qui présente des taux d'occupation et taux de recouvrement élevés démontre par ailleurs la bonne gestion locative du patrimoine par la société de gestion.
Les valeurs d'expertise au 31/12/2025 permettent d'afficher une plus-value latente de l'ordre de 7% démontrant la pertinence des investissements réalisés par la société de gestion.

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 9 925 131 €.
Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a donc procédé à des distributions brutes de fiscalité étrangère en 2025 à hauteur de 17,79 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution 7,01% .

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 des propositions faites par la Société de Gestion visant à :

- modifier la dénomination de la Société, et à modifier corrélativement les statuts de la Société.
- modifier les statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les dispositions légales et réglementaires de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 et l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 qui sont venues modifier certaines dispositions légales et réglementaires applicables aux SCPI.

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 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.

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,

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

08

45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS-PERRET

EPSILON 360

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45 rue Kléber 92300 LEVALLOISPERRET
Capital de 8320000 euros RCS Nanterre 784 824 153

EPSILON 360

Société par actions simplifiée

904400 728 R.C.S. Bordeaux

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier EPSILON 360,

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 EPSILON 360 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 encause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la premièreapplicationdu règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.82153 et R.821180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons àvotre 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 œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nousavons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues parlestextes 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 et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.4416 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 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 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.82155 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 société de gestion , ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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

LevalloisPerret, le 07 avril 2026

Signé par :
Johan Rodriguez
61F82F0A73E340E...

Johan Rodriguez

Associé

45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS PERRET

SCPI EPSICAP NANO

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice 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 NANO
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS Bordeaux 904 400 728

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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 XX 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

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 XIX des statuts, la société verse à la société de gestion Epsicap REIM les rémunérations suivantes :

Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription égale à 5% HT maximum du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.
La société de gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la société dont les souscriptions, en phase de lancement de la société, permettront à la société de réaliser les premières acquisitions de biens immobilier.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 2 806 072 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion

La société de gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la société.
Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux maximum est fixé à 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 1 218 293 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

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 :

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé une commission d'acquisition d'un montant de 3 009 044 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission. Aucune commission d'acquisition consécutive à la cession d'actifs, n'a été comptabilisée.

Le commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA
Levallois-Perret, le 7 avril 2026

Signé par :
Johan Rodriguez
61F82F0A73E340E...

Johan RODRIGUEZ
Associé

COMPTES **ANNUELS**

09

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

En €	31/12/2024		31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**136 950 912**	**145 317 939**	**205 501 872**	**218 212 193**
Terrains et constructions locatives (1)	134 571 141	145 317 939	204 418 528	218 212 193
Immobilisations en cours (1)	2 379 771	0	1 083 344	0
Provisions liées aux placements immobiliers	**-45 100**	**-45 100**	**-60 640**	**0**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	-45 100	-45 100	-60 640	0
Provisions pour risques et charges liés aux placements immobiliers (2)	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	**2 346 399**	**2 228 342**	**5 133 399**	**4 726 417**
Immobilisations financières contrôlées	2 346 399	2 228 342	5 133 399	4 726 417
TOTAL I (Placements immobiliers)	**139 252 211**	**147 501 181**	**210 574 631**	**222 938 610**
Immobilisations financières	**308 123**	**308 123**	**1 856 441**	**1 856 441**
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	308 123	308 123	1 856 441	1 856 441
TOTAL II (Immobilisations financières)	**308 123**	**308 123**	**1 856 441**	**1 856 441**
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés (1)	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles (1)	0	0	0	0
Créances	**4 006 275**	**4 006 275**	**3 057 026**	**3 057 026**
Locataires et comptes rattachés	59 887	59 887	421 205	421 205
Autres créances	3 946 388	3 946 388	2 635 821	2 635 821
Provision pour dépréciation des créances	0	0	0	0
Valeurs de placement et disponibilités	**3 228 588**	**3 228 588**	**10 811 216**	**10 811 216**
Valeurs mobilières de placement (1)	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	3 228 588	3 228 588	10 811 216	10 811 216
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**7 234 863**	**7 234 863**	**13 868 242**	**13 868 242**
Autres Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes	**-38 340 307**	**-38 340 307**	**-72 870 067**	**-72 870 067**
Dettes financières (4)	-31 986 905	-31 986 905	-67 093 885	-67 093 885
Dettes d'exploitation	-5 289 599	-5 289 599	-4 895 975	-4 895 975
Dettes diverses	-1 063 803	-1 063 803	-880 207	-880 207
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**-38 340 307**	**-38 340 307**	**-72 870 067**	**-72 870 067**
Comptes de régularisation actif et passif	**131 014**	**-161 973**	**-207 176**	**-1 401 149**
Charges constatées d'avances	52 055	52 055	12 404	12 404
Produits constatés d'avance	-214 028	-214 028	-1 413 553	-1 413 553
Autres comptes de régularisation (3)	292 987		1 193 973	
TOTAL V (comptes de régularisation)	**131 014**	**-161 973**	**-207 176**	**-1 401 149**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**108 585 904**		**153 222 071**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		**116 541 886**		**164 392 077**

(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	97 260 934		40 221 825	137 482 759
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	31 484 961		14 590 280	46 075 241
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-21 655 305		-10 844 999	-32 500 304
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	974,355	520 958	520,958	1 495 313
Résultat de l'exercice	6 286 186	-6 286 186	9 925 131	9 925 131
Acompte sur distribution	-5 765 227	5 765 227	-9 256 068	-9 256 068
TOTAL GENERAL	108 585 904	0	44 636 168	153 222 071

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

En €	31/12/2024	31/12/2025
Produits immobiliers (I)	**8 251 656**	**14 921 621**
Loyers	7 045 319	12 066 324
Indemnité locative	7 481	347 449
Charges facturées	959 940	1 397 899
Produits des participations contrôlées	285 971	876 403
Produits annexes	-47 056	233 546
Charges de l'activité immobilière (II)	**-1 577 915**	**-3 111 201**
Autres charges immobilières	-1 577 915	-3 111 201
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**6 673 741**	**11 810 420**
Produits d'exploitation (I)	**9 024 759**	**0**
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	9 024 759	0
Charges d'exploitation (II)	**-9 926 751**	**-2 172 948**
Commissions de la société de gestion	-6 436 773	-1 218 293
Charges d'exploitation de la société	(243 294)	-790 670
Diverses charges d'exploitation	-9	-26 431
Frais d'acquisition et de cession	-3 200 444	-25
Dotations aux amortissements d'exploitation	-46 231	-137 529
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	**-901 992**	**-2 172 948**
Produits financiers	**493 527**	**287 658**
Dividendes des participations non contrôlées	0	0
Produits d'intérêts des comptes courants	4 987	137 190
Autres produits financiers	488 540	150 468
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
Charges financières	**0**	**0**
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
Résultat financier C = (I-II)	**493 527**	**287 658**
Produits exceptionnels	**20 910**	**0**
Produits exceptionnels	20 910	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
Charges exceptionnelles	**0**	**0**
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	**20 910**	**0**
Résultat net (A+B+C+D)	**6 286 185**	**9 925 131**

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.

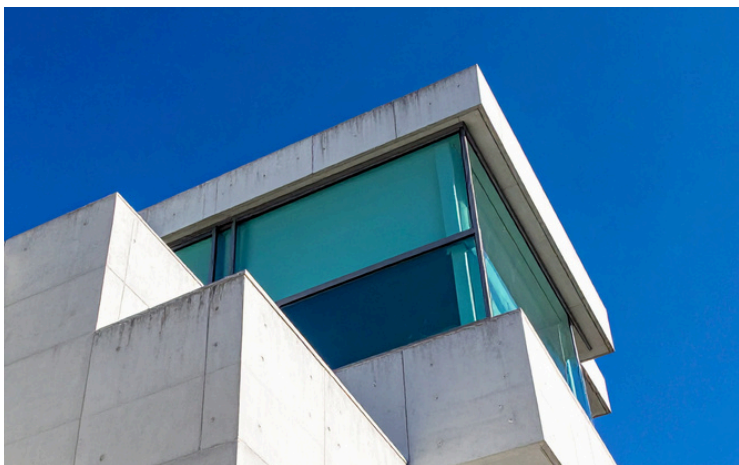
A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

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 : 26 977 €
- Honoraires des autres services : 11 532 €

FAITS CARACTÉRISTIQUES

La SCPI a acquis 11 actifs immobiliers en cours de l'année 2025 représentant un volume d'investissement acte en main de 76.7 M€.

La SCPI a acquis, en date du 31 juillet 2025, un actif situé à Aberdeen au travers de la SCI COINVEST créée à cet effet, dont elle détenait 99 % des parts. Au moment de l'acquisition, le capital de la SCI ainsi que le compte courant s'élevait à 7 601 000€.
La SCPI a céder 49% de ses parts le 1er décembre 2025 à EPSICAP EXPLORE pour un montant de 3 601 000 €.
Au 31 décembre 2025, la valeur de participation de la SCPI dans cette SCI, incluant le capital et le compte courant, s'élève à 3 914 000 €.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En €	31/12/2024		31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	**134 571 140**	**145 317 939**	**204 418 528**	**218 212 193**
Bureaux	18 588 371	18 899 804	22 903 175	23 990 000
Commerces	67 907 394	74 943 392	118 627 161	127 214 862
Logistique et locaux d'activités	25 140 821	24 734 774	37 843 303	38 529 160
Autres	22 934 555	26 739 969	25 044 889	28 478 171
Immobilisations en cours	**2 379 771**	**0**	**1 083 343**	**0**
Bureaux	320 582	0	377 377	0
Commerces	405 867	0	378 049	0
Logistique et locaux d'activités	45 249	0	47 649	0
Autres	1 608 073	0	280 268	0
Participations contrôlées	**2 654 522**	**2 536 465**	**6 989 840**	**6 582 858**
Titres de participation	2 346 399	2 228 342	5 133 399	4 726 417
Avances en compte courant et créances rattachées	308 123	308 123	1 856 441	1 856 441
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**139 605 434**	**147 854 403**	**212 491 711**	**224 795 051**

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Région	Surface (en m²)	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Prix HD & HF	Travaux immobilisés	Frais d'acquisition hors frais de financement
Bordeaux	Nouvelle-Aquitaine	286	12/9/2021	100%	925 000		109 463
Noyelles-Godault	Hauts-de-France	2 361	12/14/2021	100%	3 250 000		296 289
La Richardais	Bretagne	3 532	12/27/2021	100%	6 000 000		494 993
Le Havre	Normandie	1 593	12/29/2021	100%	1 850 000	62 976	169 552
Fécamp	Normandie	1 609	1/24/2022	100%	2 450 000	3 900	306 113
Lanester	Bretagne	922	2/2/2022	100%	1 710 000		103 046
Meyzieu	Rhônes-Alpes	2 369	2/3/2022	100%	2 300 000	3 900	268 591
Paris	Ile-de-France	81	2/9/2022	100%	1 221 000		119 859
Bailly	Ile-de-France	298	2/18/2022	100%	775 000		63 110
Canéjan	Nouvelle-Aquitaine	833	2/28/2022	100%	2 300 000	6 014	193 765
Montauban	Occitanie	2 269	4/22/2022	100%	2 120 000	6 146	351 978
Manosque	PACA	1 050	6/30/2022	100%	2 300 000		334 668
Aubergenville	Ile-de-France	1 667	7/28/2022	100%	2 650 000		440 571
Lille	Hauts-de-France	1 568	10/28/2022	100%	1 935 000	3 900	251 274

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (SUITE)

Placements immobiliers	Région	Surface (en m²)	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Prix HD & HF	Travaux immobilisés	Frais d'acquisition hors frais de financement
Campbon	Pays de la Loire	1 984	12/1/2022	100%	2 004 890	3 900	261 196
Couëron	Pays de la Loire	2 197	12/29/2022	100%	3 642 000	12 280	534 300
Feytiat	Nouvelle-Aquitaine	1 308	3/8/2023	100%	1 330 000	103 916	241 602
Le Vigen	Nouvelle-Aquitaine	1 168	3/8/2023	100%	2 000 000		343 692
Genevieve des Bois	Ile-de-France	940	3/30/2023	100%	3 235 500	23 730	508 943
Nice	PACA	1 662	4/26/2023	100%	5 400 000		854 355
Lunel	Occitanie	918	5/26/2023	100%	3 000 000		287 433
Rennes	Bretagne	1 219	7/25/2023	100%	3 250 000	648 371	302 572
Marseille	PACA	1 415	7/24/2023	100%	3 700 000		458 562
Champniers	Charente	324	7/28/2023	100%	1 200 000		200 909
Morangis	Ile-de-France	1 731	7/28/2023	100%	3 480 000		619 816
Bordeaux	Nouvelle-Aquitaine	837	8/29/2023	100%	3 120 000		248 100
Montpellier	Occitanie	2 150	12/7/2023	100%	4 200 000		299 802
Saint-Brice-sous-Fôret	Ile-de-France	1 336	12/8/2023	100%	1 640 000	13 094	245 497
Quetigny	Bourgogne	626	12/8/2023	100%	1 045 000	4 995	159 616
Portet-sur-Garonne	Occitanie	1 083	12/8/2023	100%	1 790 000	39 440	266 866
Arras	Hauts-de-France	419	12/20/2023	100%	875 000	31 308	135 817
Rambouillet	Ile-de-France	717	12/20/2023	100%	850 000	4 000	132 244
Villenave d'Ornon	Nouvelle-Aquitaine	876	1/18/2024	100%	1 725 000		210 417
Mérignac	Nouvelle-Aquitaine	3 144	4/5/2024	100%	5 670 000		696 008
Aix	Occitanie	4 478	7/31/2024	100%	9 020 000		1 158 151
Camblanes	Nouvelle-Aquitaine	1 655	9/1/2024	100%	1 644 622		83 289
Mazarron	Espagne	8 872	10/31/2024	100%	12 972 195		1 048 781
Périgeux	Nouvelle-Aquitaine	3 580	11/18/2024	100%	5 525 000		689 072
Chasseneuil	Nouvelle-Aquitaine	3 225	11/28/2024	100%	4 350 000		347 507
Bergerac	Nouvelle-Aquitaine	2 000	11/28/2024	100%	2 938 685		442 301
Alcantarilla	Espagne	4 048	12/10/2024	100%	4 600 000		399 404
Essey-lès-Nancy	Grand-Est	3 527	12/17/2024	100%	5 750 000		700 656
Brest	Bretagne	1 225	12/18/2024	100%	3 500 000		251 175
Colomiers	Occitanie	3 930	3/31/2025	100%	6 250 000		872874
Salamanca	Espagne	5 460	4/10/2025	100%	10 000 000		761 499
Mérignac	Nouvelle-Aquitaine	728	4/4/2025	100%	1 892 250		289 610
Sao Domingo	Portugal	10 884	7/31/2025	100%	8 500 000		1 203 086
Leeds	Royaume-Uni	3 002	9/10/2025	100%	5 138 986		604 664
Aberdeen	Royaume-Uni	2 811	10/9/2025	100%	4 719 100		550 704
Aberdeen	Royaume-Uni	1 716	11/14/2025	100%	3 798 186		439 171
Glasgow	Royaume-Uni	4 956	12/4/2025	100%	10 346 062		1 236 473
Sunderland	Royaume-Uni	4 098	12/4/2025	100%	8 235 092		970 384
Hull	Royaume-Uni	4 401	12/4/2025	100%	9 537 844		1 137 929
Sous-total en détention directe		**122 048**			**203 661 411**	**971 870**	**23 697 747**
Martillac	Nouvelle-Aquitaine	1 462	9/15/2022	99.99%	3 500 000		254 350
Aberdeen	Royaume-Uni	5 112	7/31/2025	50%	7 066 728		844 494
Sous-total en détention indirecte		**6 574**			**10 566 728**	**0**	**1 098 844**
TOTAL		**128 622**			**214 013 386**	**971 870**	**24 796 591**

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 MONTESQUIEU	SCI	10 000	99,99%	536 911 €	763 924 €
EPSICAP COINVEST	SCI	3 000	50%	56 681 €	108 138 €

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

En €	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	31/12/2025
Terrains et constructions locatives	134 571 141	69 847 387		204 418 528
Participations financières contrôlées	2 346 399	2 787 000		5 133 399
Avances en compte courant	308 123	1 548 319		1 856 441
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	**137 225 663**	**74 182 706**	**0**	**211 408 369**

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

Néant.

PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	31/12/2024	Dotation	Reprise	31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur N+1	45 100,00	34 900,00	(19 359,66)	60 640,34
Dépenses prévisionnelles sur N+2				-
Dépenses prévisionnelles sur N+3				-
Dépenses prévisionnelles sur N+4				-
Dépenses prévisionnelles sur N+5				-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	**45 100,00**	**34 900,00**	**(19 359,66)**	**60 640,34**

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	**421 205**	**59 887**
Créances locataires	421 205	59 887
Factures à établir locataires	0	0
Créances douteuses	0	0
Autres créances	**2 635 821**	**3 946 388**
Etat et autres collectivités	1 258 651	1 957 370
Produits à recevoir	0	0
Fournisseurs avances et acomptes versés	10 045	129 697
Autres comptes débiteurs	1 367 125	1 859 322
TOTAL DES CRÉANCES	**3 057 026**	**4 006 275**

AUTRES ACTIFS

Le solde des comptes bancaires au 31/12/2025 s'élèvent à 10 811 215.54 €, hors concours bancaires courants reclassés en dettes financières.

DÉCOMPOSITION DES DETTES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Dettes envers les établissements de crédit	**64 595 905**	**30 372 590**
Emprunts	64 361 601	27 502 321
Intérêts courus	234 304	101 527
Concours bancaires courants	0	2 768 742
Dépôts de garanties reçus	**2 497 979**	**1 614 315**
Autres dettes	**7 189 735**	**6 567 430**
Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	4 166 005	5 455 839
Etats et autres collectivités	658 183	159 029
Charges à payer	85 673	109 366
Dettes envers les associés	866 322	628 917
Produits constatés d'avance	1 413 553	214 028
Dettes diverses	0	250
TOTAL DES DETTES	**74 283 619**	**38 554 335**

DÉTAIL DES EMPRUNTS BANCAIRES

Prêteur	Actif financé	Départ	Durée	Maturité	Montant	Capital au 31/12/2025	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Bordeaux	09/12/2021	5 ans	0,94	370 000€	370 000€	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Noyelles-Godault	14/12/2021	5 ans	0,95	1 300 000€	1 300 000€	Fixe	1,50%
Banque Palatine	La Richardais	25/01/2022	5 ans	1,07	2 400 000€	2 400 000€	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Le Havre	29/12/2021	5 ans	0,99	740 000€	740 000€	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Fécamp	24/01/2022	5 ans	1,06	980 000€	980 000€	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Lanester	02/02/2022	5 ans	1,09	684 000€	684 000€	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Meyzieu	03/02/2022	5 ans	1,09	920 000€	920 000€	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Paris	09/02/2022	5 ans	1,11	488 000€	488 000€	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Bailly	18/02/2022	5 ans	1,13	310 000€	310 000€	Fixe	1,50%
CEAPC	Canéjan	28/02/2022	7 ans	3,16	915 400€	915 400€	Fixe	1,80%
CEPAL	Montauban	29/06/2022	7 ans	3,49	848 000€	848 000€	Fixe	2,40%
CEPAL	Manosque	30/06/2022	7 ans	3,49	920 000€	920 000€	Fixe	2,40%
CEPAL	Aubergenville	27/07/2022	7 ans	3,57	1 060 000€	1 060 000€	Fixe	2,40%
CEPAL	Feytiat	29/03/2023	10 ans	7,24	1 336 000€	1 051 230€	Fixe	4,10%
CEPAL	Sainte-Geneviève	29/03/2023	10 ans	7,24	1 684 000€	1 325 053€	Fixe	4,10%
Palatine	Nice	25/04/2023	10 ans	7,31	2 160 000€	1 705 134€	Fixe	4,40%
CEPAL	Lunel	25/05/2023	10 ans	7,39	1 180 000€	928 481€	Fixe	4,10%
CEPAL	Refinancement	12/12/2024	10 ans	8,95	5 000 000€	4 690 087€	Fixe	4,00%
BPI	Refinancement Aix	12/12/2024	10 ans	8,95	5 000 000€	4 614 639€	Fixe	3,70%
BBVA	Mazarron	14/03/2025	10 ans	9,20	6 500 000€	6 099 480€	Fixe	4,12%
BBVA	Alcantarilla	22/04/2025	10 ans	9,31	2 670 000€	2 557 097€	Fixe	3,39%
Pichincha	Salamanca	30/05/2025	10 ans	9,41	4 500 000€	4 455 000€	Fixe	4,10%
BPI CEPAL ARKEA	Refinancement	28/11/2025	10 ans	9,91	25 000 000€	25 000 000€	Fixe	4,05%
					66 970 000 €	**64 361 601 €**		

Ventilation par maturité résiduelle	≤ 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	**2 410 000 €**	**9 525 400 €**	**52 426 201 €**	**64 361 601 €**
Emprunts amortissables			52 426 201 €	52 426 201 €
Emprunts « in fine »	2 410 000 €	9 525 400 €		11 935 400 €
Emprunts à taux variable	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Emprunts amortissables				0 €
Emprunts « in fine »	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	**2 410 000 €**	**9 525 400 €**	**52 426 201 €**	**64 361 601 €**

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

En €	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Charges à répartir	391 388	1 038 515		1 429 903
Amortissement des charges à répartir	-98 400	-137 529	0	-235 929
TOTAL	**292 988**	900 986	**0**	**1 193 974**

DÉTAILS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Résultat de l'activité immobilière (en euros)

Produits de l'activité immobilière		31/12/2025
Loyers	+	12 066 324
Indemnité locative	+	347 449
Charges facturées	+	1 397 899
Produits des participations contrôlées	+	876 403
Produits annexes	+	233 546
Total des produits de l'activité immobilière		**14 921 621**

Charges de l'activité immobilière		31/12/2025
Autres charges immobilières	-	3 111 201
Total des produits de l'activité immobilière		**3 111 201**

Résultat d'exploitation (en euros)

Produits d'exploitation		31/12/2025
Reprise de provision d'exploitation	+	-
Transferts de charges d'exploitation	+	0
Total des produits d'exploitation		**0**

Charges d'exploitation		31/12/2025
Commission de la société de gestion	-	1 218 293
Charges d'exploitation de la société	-	790 670
Diverses charges d'exploitation	-	26 431
Frais d'acquisition et de cession	-	25
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	137 529
Dotation aux provisions d'exploitation		-
Total des charges d'exploitation		**2 172 948**

Résultat financier (en euros)

Produits financiers		31/12/2025
Dividendes des participations non contrôlées	+	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	137 190
Autres produits financiers	+	150 468
Dépréciations	+	-
Total des produits financiers		**287 658**

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

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 de souscription pour un montant de 2 806 071 € qui correspondent à 5% du montant total des souscriptions, des commissions d'investissement d'un montant de 2 975 404 € qui correspondent à 5% du prix d'acquisition hors droits et hors frais, et une commission de gestion d'un montant de 1218 293 € qui correspondent à maximum 10% du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Les principales charges sont des honoraires d'expert-comptable pour 55 587€, des honoraires de dépositaire pour 52 151€, des honoraires non liés à l'acquisition pour 102 518 €, et des provisions pour impôts étrangers pour 353 555 €.

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 ESPICAP NANO et cette dernière :

- Commission de souscription : 2806 071 €
- Commission de gestion : 1218 293 €
- Commission d'acquisition : 3 420 404 €

A noter que ces commissions de souscription et d'investissement sont transférées via le compte transfert de charges en prime d'émission.
Voici la liste des transactions effectuées entre la filiale EPSILON MONTESQUIEU, détenue par la SCPI EPSICAP NANO et cette dernière :

- Intérêts courus non échus : 4 050€
- Produits de la participation : 763 924€

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

- Produits de la participation : 108 138€

ENGAGEMENT HORS-BILAN

Engagements donnés

Cession Dailly des loyers des actifs donnés en financement

Engagements reçus

Total des cautions bancaires des locataires : 969 322 €
Total des cautions des maisons mères des locataires : 208 036 €

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

09

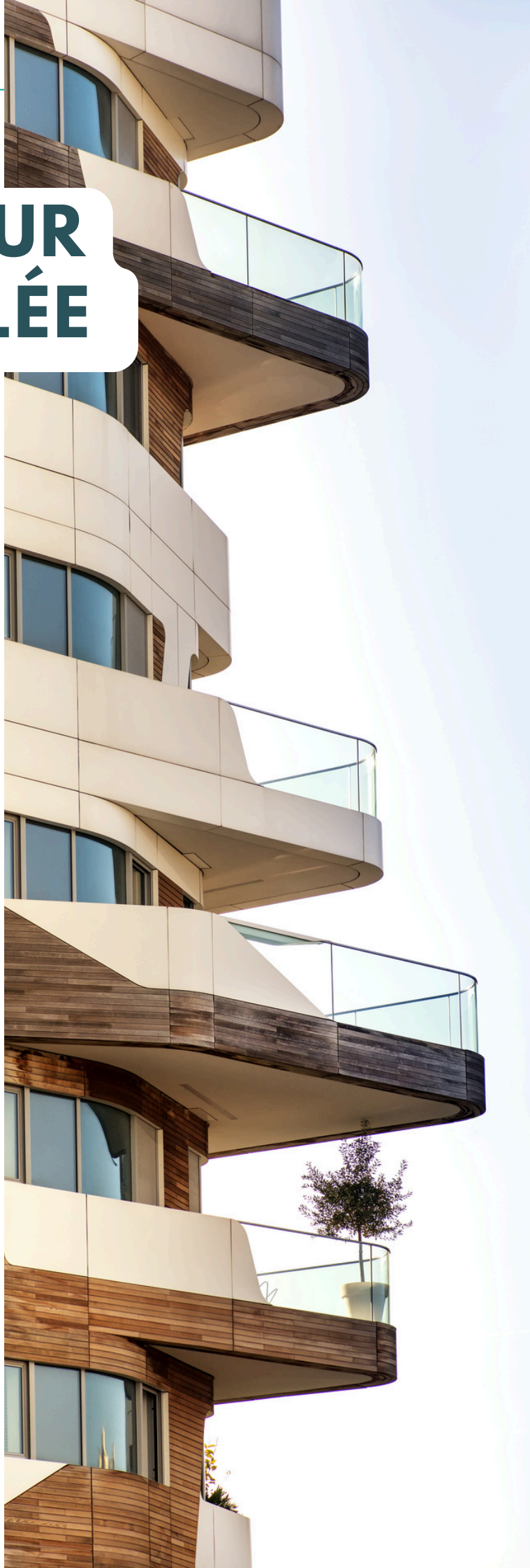
ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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
- Changement de la dénomination sociale et modification corrélative de l'article III. "DENOMINATION" des statuts de la Société
- Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives résultat de l'Ordonnance n°2024-662 du 4 juillet 2024 et l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025
- Autorisation conférée à la Société de Gestion pour modifier la Note d'Information
- 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 9 925 130 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 1 495 315 €
- constitue un bénéfice distribuable de 11 420 445 €

Et décide de l'affecter :
- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 9 256 068 €
- au compte « Report à nouveau » à hauteur de 2 164 378 €

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 137 482 759 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 40 221 825 €, le capital étant passé de 97 260 934€ au 31 décembre 2024 à 137 482 759 € au 31 décembre 2025.

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 : Changement de la dénomination sociale

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 la dénomination de la Société, qui ne sera plus « EPSILON 360 » mais sera désormais « Epsicap Nano ».

7e résolution : Modification corrélatives des statuts

En conséquence de l'adoption de la résolution qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier l'en-tête et l'article « III. DENOMINATION » des statuts de la Société comme suit :

« ARTICLE III. DENOMINATION

La Société a pour dénomination Epsicap Nano.
Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou « SCPI à capital variable ». »

8e résolution : Evolutions apportées par l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024

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 l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 (l'« Ordonnance 2024 »), certaines stipulations des statuts, selon les modalités suivantes :

- D'apporter à l'article IX.5.3 des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« 5.3. Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine **à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre ou** à la date de clôture de l'exercice. »

- D'apporter à l'article XXIII des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« ARTICLE XXIII – AUTRES PRESTATAIRES

[…]

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 trois 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 la durée prévue par la règlementation. »

- D'apporter à l'article XXVII des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« ARTICLE XXVII. Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.
La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les trois ans.
Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine. »

9e résolution : Evolutions apportées par l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025

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 l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 (l'« Ordonnance 2025 »), certaines stipulations des statuts, selon les modalités suivantes :

- D'apporter à l'article XXI.1 des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« 1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.
Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus.
[…] »

9e résolution (suite)

- D'apporter à l'article XXIV.4 des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« 4. Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du COMOFI.

A l'initiative de la Société de Gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'Assemblée Générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.

[...] »

- D'apporter à l'article XXIV.5 des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« 5. Délibérations

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.
Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Les formulaires de vote par correspondance ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

- D'apporter à l'article XXIV.6 des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« 6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.
Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

10e résolution : Autorisation conférée à la Société de Gestion pour modifier la Note d'Information

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, et sous réserve de l'adoption des résolutions qui précèdent, autorise la Société de Gestion à modifier la Note d'Information de la Société afin de tenir compte des modifications statutaires en résultant.

11e 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.

epsicap REIM

www.epsicap.fr

Tous droits réservés.