Document d'Informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

EPSICAP EXPLORE

SCPI gérée par Epsicap REIM

Nom de l'initiateur : Epsicap REIM
Code Isin : SCPI00010479
Site internet : www.epsicap.fr
Contact : Appelez le +33 (00) 05 64 31 24 80 pour de plus amples informations
Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers, France (AMF) est chargée du contrôle de Epsicap REIM en ce qui concerne ce document d'informations clés. Epsicap REIM est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-202165.
Date de production du document d'informations clés : 14/10/2025

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

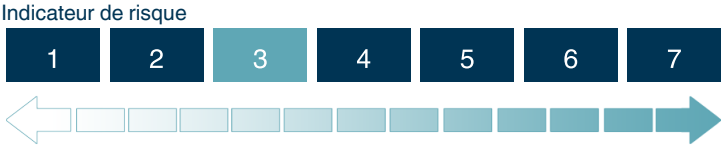
En quoi consiste ce produit ?

Type : La SCPI EPSICAP EXPLORE est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constituée sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.
Durée : La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de sa date d'immatriculation.
Objectifs : La SCPI EPSICAP EXPLORE, Société Civile de Placement Immobilier de type « diversifiée », a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs, de locataires et de localisation géographique afin d'optimiser son potentiel de rendement sur la durée de placement recommandée.
La SCPI EPSICAP EXPLORE pourra investir, directement ou indirectement, dans tous types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistique, activité, santé, services, hôtellerie, résidentiel) considérés pour leurs qualités par la Société de Gestion et situés en Europe et en Amérique du Nord.
La stratégie d'investissement vise des actifs dont la taille unitaire est supérieure à 10M€.
L'objectif de taux de rendement interne (TRI) de la SCPI est de 7,5% sur 8 ans (durée de placement recommandée) incluant un objectif de taux de distribution de la SCPI de 6,5%. Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.
Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code Monétaire et Financier et le Règlement général de l'AMF, la Société peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts, des instruments de trésorerie et des liquidités, (v) détenir des contrats financiers de couverture de taux, (vi) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social et (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du CMF.
A titre accessoire, la SCPI pourra acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.
Tout en respectant sa politique d'investissement, l'allocation de la SCPI sera ainsi susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement, des évolutions et des cycles des marchés immobiliers dans lesquels la SCPI envisage d'investir.
La politique d'investissement vise le meilleur équilibre possible entre l'objectif de rendement et une valorisation à terme du patrimoine, ainsi qu'une diversification dont la mise en œuvre se fera au travers du nombre d'actifs immobiliers acquis, de leur localisation, et de la diversité des locataires.
Pour ce qui concerne les investissements qui seront réalisés par la SCPI à l'étranger, la Société de Gestion s'appuiera, pour les besoins de l'exécution de cette opération sur des prestataires locaux qu'elle sélectionnera, conformément à la réglementation, selon leur compétence spécifique, leur réputation et la qualité des prestations proposées rapportée à leur coût.
La SCPI pourra, dans le but de financer une partie de ses investissements, avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, y compris le crédit-bail, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers avec la possibilité de financer par endettement l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.
Investisseurs de détail visés : Tout type d'investisseur privé disposant à la fois d'un horizon d'investissement à long terme (8 ans au minimum) et d'une épargne suffisamment diversifiée. Ce produit ne s'adresse pas aux investisseurs qui recherchent une protection du capital.
Les parts sociales de la SCPI ne peuvent pas être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).
Dépositaire : ODDO BHF SCA

Les Statuts, la Note d'Information, les derniers documents annuels et périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques (et notamment où trouver le tout dernier prix des parts) sont disponibles sur simple demande écrite, gratuitement.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible *Risque le plus élevé*

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 8 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

Risque de perte en capital : La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.

Risque de liquidité : Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La SCPI ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Risque de change : La SCPI pourra effectuer des investissements hors de la zone Euro. Les investissements et les gains pourront ainsi être exprimés en une ou plusieurs devises et exposer la SCPI à des pertes potentielles occasionnées par la fluctuation des taux de change. De plus, la SCPI pourrait supporter des coûts de conversion entre les différentes devises. La SCPI pourra être exposée au risque de change à hauteur de 100 % de son actif net. Ce risque de change pourrait ne pas être couvert et ainsi avoir un impact à la hausse comme à la baisse sur la performance de la SCPI.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes

Période de détention recommandée : 8 ans **Exemple d'Investissement : 10 000 €** **Scénarios**		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)**
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 510 €**	**7 260 €**
	Rendement annuel moyen	-14.90%	-3.92%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 980 €**	**9 070 €**
	Rendement annuel moyen	-10.20%	-1.21%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 030 €**	**15 670 €**
	Rendement annuel moyen	0.30%	5.78%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 460 €**	**16 670 €**
	Rendement annuel moyen	4.60%	6.60%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et mars 2025, intermédiaire entre octobre 2013 et octobre 2021 et favorable entre février 2014 et février 2022.

Que se passe-t-il si Epsicap REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.
Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez **après 1 an**	Si vous sortez **après 8 ans (Période de détention recommandée)**
Coûts totaux	**1 133 €**	**9 924 €**
Incidence des coûts annuels (*)	11.33%	6.69% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 12.47% avant déduction des coûts et de 5.78% après cette déduction.
Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Nous ne facturons pas de coût d'entrée.	0 EUR
Coûts de sortie	5.00% de votre investissement avant qu'il ne vous soit payé. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	500 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.07% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	107 EUR
Coûts de transaction	5.25% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	525 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement recommandée est de 8 ans au minimum en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme, elles doivent être acquises dans une optique de diversification de son patrimoine.
Il est possible de demander à tout moment un retrait partiel ou total de votre investissement dans la SCPI sachant que la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.
L'ensemble des conditions et des modalités d'un retrait est prévu au Chapitre II de la Note d'Information.
La Société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts : vous êtes donc soumis au risque de liquidité tel que détaillé ci-avant.
Dans l'objectif de mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être créé et doté sur autorisation de l'Assemblée générale.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social d'Epsicap REIM - 11 rue Latour - 33300 Bordeaux.
Tél. : +33 (00) 05 64 31 24 80
E-Mail : contact@epsicap.fr

Autres informations pertinentes

Les Statuts, la Note d'Information, les derniers documents annuels et périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques (et notamment où trouver le tout dernier prix des parts) sont disponibles sur simple demande écrite, gratuitement.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, le porteur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, France (AMF) sous réserve que (i) le porteur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Epsicap REIM et ne soit pas satisfait de la réponse de Epsicap REIM (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :
Madame/Monsieur le médiateur de l' Autorité des Marchés Financiers, France (AMF), 17, Place de la Bourse - 75082 Paris cedex 02 - www.amf-france.org