

épopée

— GESTION —

SC Y IMMO

Newsletter trimestrielle

31 mars 2026

FORME JURIDIQUE

Société Civile à capital variable

epopeegestion.fr

Toute reproduction, copie, duplication, transfert, sous quelque forme que ce soit, concernant tout ou partie des informations financières et recommandations préconisées par Épopée Gestion sont strictement interdits. Données non auditées.

Edito



Chers Investisseurs,

Nous avons le plaisir de partager avec vous une nouvelle édition de votre newsletter trimestrielle consacrée à l'activité de la SC Y Immo au premier trimestre 2026.

Le véhicule débute l'année 2026 sur une note très positive, avec une hausse de la valeur liquidative de +4,2 % sur le trimestre. L'analyse de cette évolution est particulièrement intéressante puisqu'elle met en évidence plusieurs moteurs de performance : les dernières optimisations de la structure de votre véhicule (+2,9 %), une belle performance de l'OPPCI Épopée Immo Rendement I (+1,5 %) notamment grâce à deux acquisitions de bureaux réalisées, ainsi que les contributions positives des lignes Remake et Usufruimmo (+0,2 % chacune). Ces éléments nous amènent à réitérer la confiance affichée pour l'exercice 2026, nous sommes ravis de voir déjà le véhicule revenir résolument en performance positive.

Ce premier trimestre a également été marqué par une étape importante concernant les investissements liés à Réalités. Le Groupe Réalités était placé en procédure de redressement judiciaire depuis plus d'un an, situation qui a entraîné la dépréciation, début 2025, de l'intégralité des investissements réalisés avec cette contrepartie. À l'issue de plusieurs discussions menées pour le compte de Y Immo, un protocole a été entériné en février prévoyant un engagement de remboursement échelonné entre novembre 2026 et mai 2028 de 25,6 % des sommes investies, ainsi qu'une conversion au capital de Réalités SA pour la part de la créance non remboursée. La probabilité de ces remboursements augmente donc, même s'ils restent incertains et que le véhicule ne peut donc pas encore les reconnaître dans sa performance. En revanche leur réalisation effective, prévue pour partie dès la fin de l'année, entraînerait un impact positif sur la performance du véhicule, pouvant aller jusqu'à environ 5 % au total.

Nous avons enfin été ravis de vous retrouver à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire organisée mi-mars et de vous transmettre le premier millésime de notre rapport annuel. Nous espérons que le document répond à vos attentes et reflète avec transparence et précision le travail mené par les équipes tout au long de l'année écoulée. Une Assemblée Générale Extraordinaire est à prévoir au deuxième trimestre 2026 pour des modifications visant à fluidifier la gestion du véhicule et quelques mises à jour réglementaires (Directive AIFM 2).

Comme toujours, les équipes d'Épopée Gestion se tiennent à votre disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

Ronan Le Moal

Associé Fondateur et Directeur Général

Forme juridique	Société Civile à Capital Variable
Société de gestion	Épopée Gestion
Date de création / reprise Épopée Gestion	Juin 2023 / Avril 2025
Devise de référence	EUR (€)
Valorisation	Hebdomadaire
Minimum de souscription	1 000 €
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Code ISIN	FR001400HPR6 (Part A) FR001400HPS4 (Part B)
Commission de gestion	Parts A - 0,6 % TTI de l'Actif Net Parts B - 1,2 % TTI de l'Actif Net
Commission de souscription	Néant
Commission de rachat	Néant
Dépositaire	Caceis Bank
Auditeur	PwC
Gestionnaire comptable	DBA



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que le produit sera conservé pour une durée de 8 ans. Le risque inhérent est de ne pas pouvoir vendre facilement le produit ou devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant perçu en retour.

CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2026

VALEUR LIQUIDATIVE

87,5 €

(27/03/2026)

PERFORMANCE 2026 A
DATE

+4,2 %

PERFORMANCE DEPUIS
REPRISE PAR ÉPOPEE
GESTION

+3,2 %

VALEUR DES
PARTICIPATIONS GÉRÉS

38,0 M€

VALEUR DE L'ACTIF NET

43,4 M€

NOMBRE
D'INVESTISSEMENTS

6

SOLDE DE LIQUIDITÉ
(% ACTIF NET)

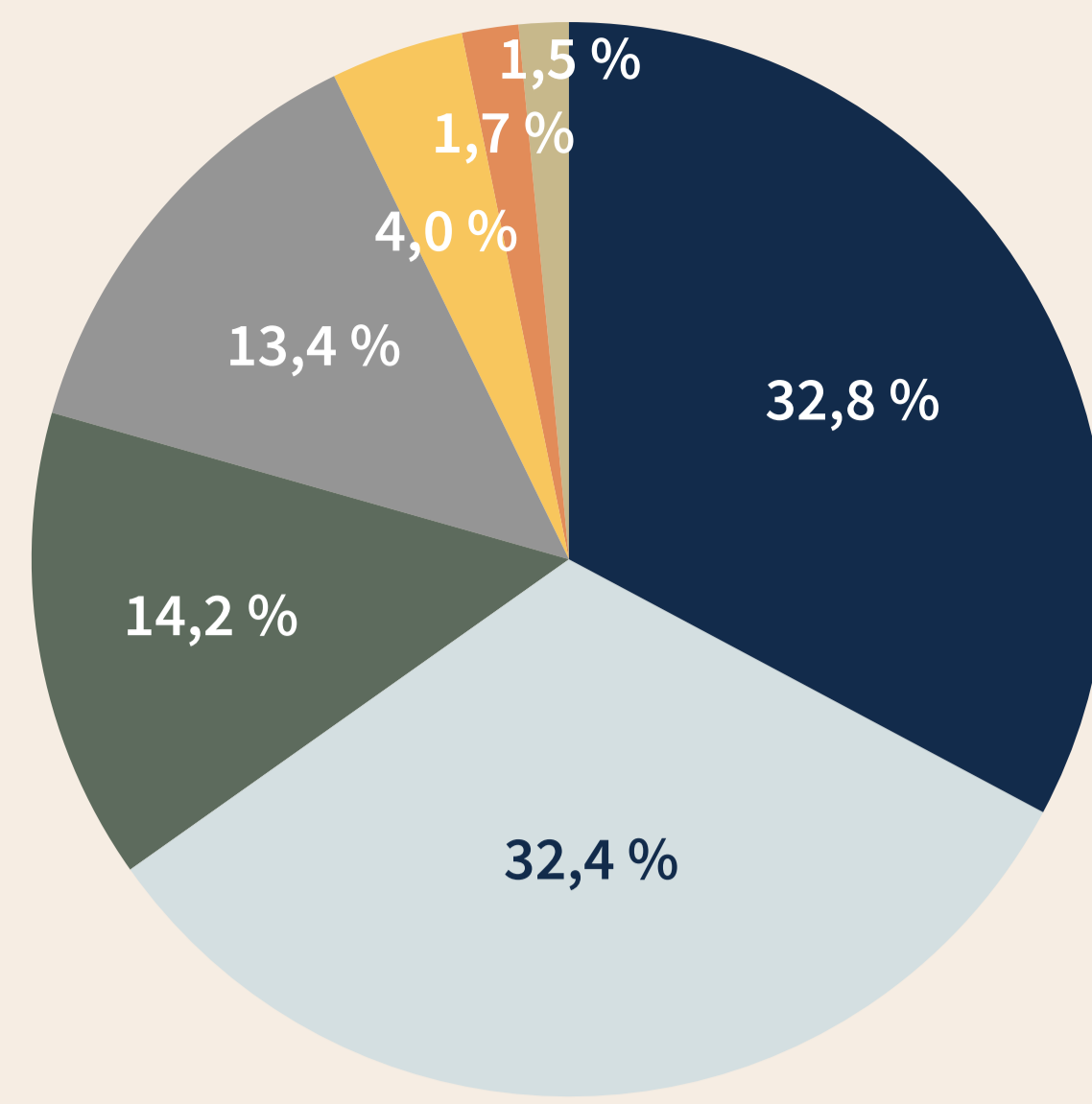
6,8 %

RATIO D'ENDETTEMENT
(PAR TRANSPARENCE)

32,7 %

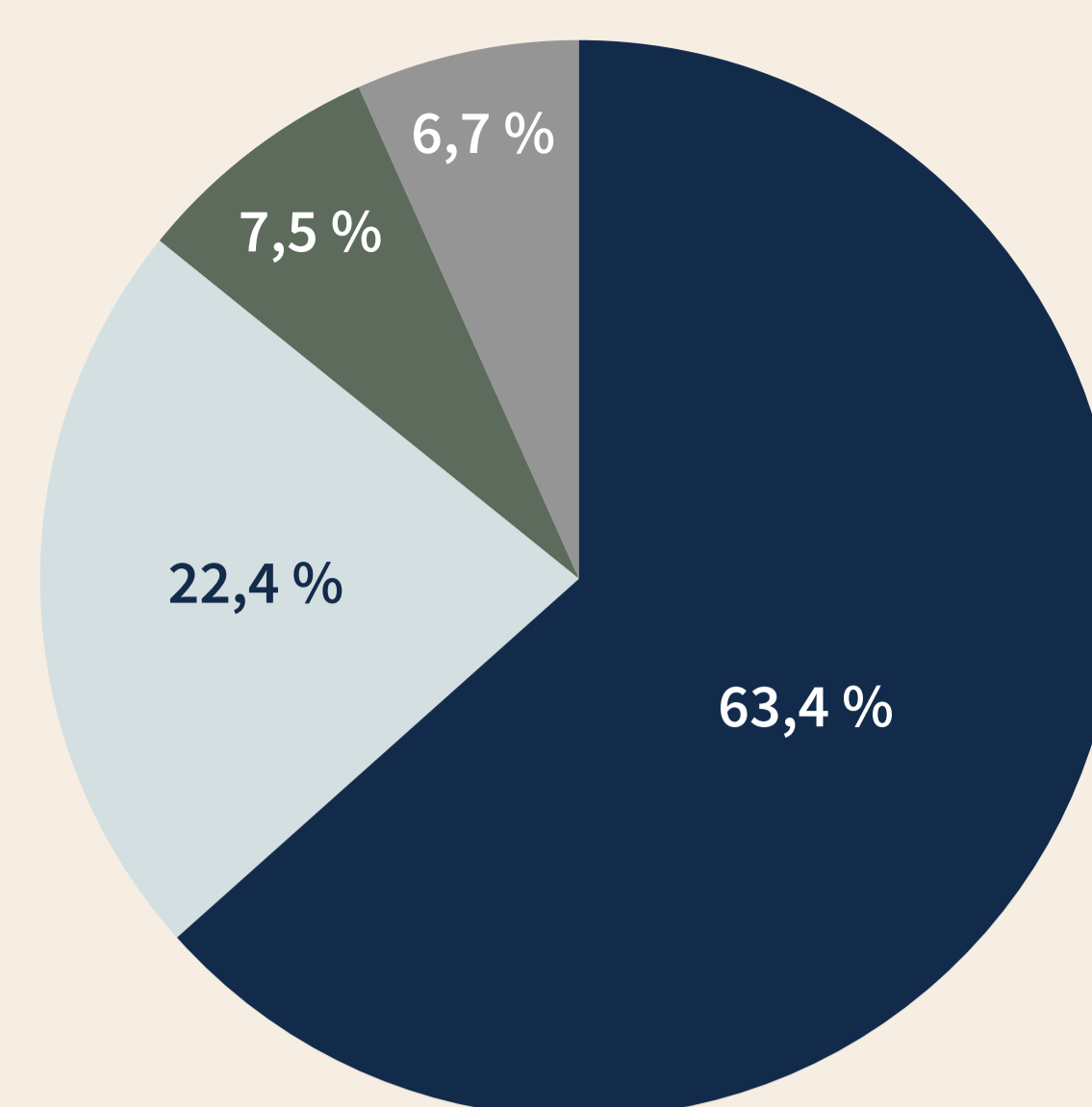
SYNTHÈSE DE LA RÉPARTITION DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION SECTORIELLE
(en pourcentage de la valorisation du portefeuille)



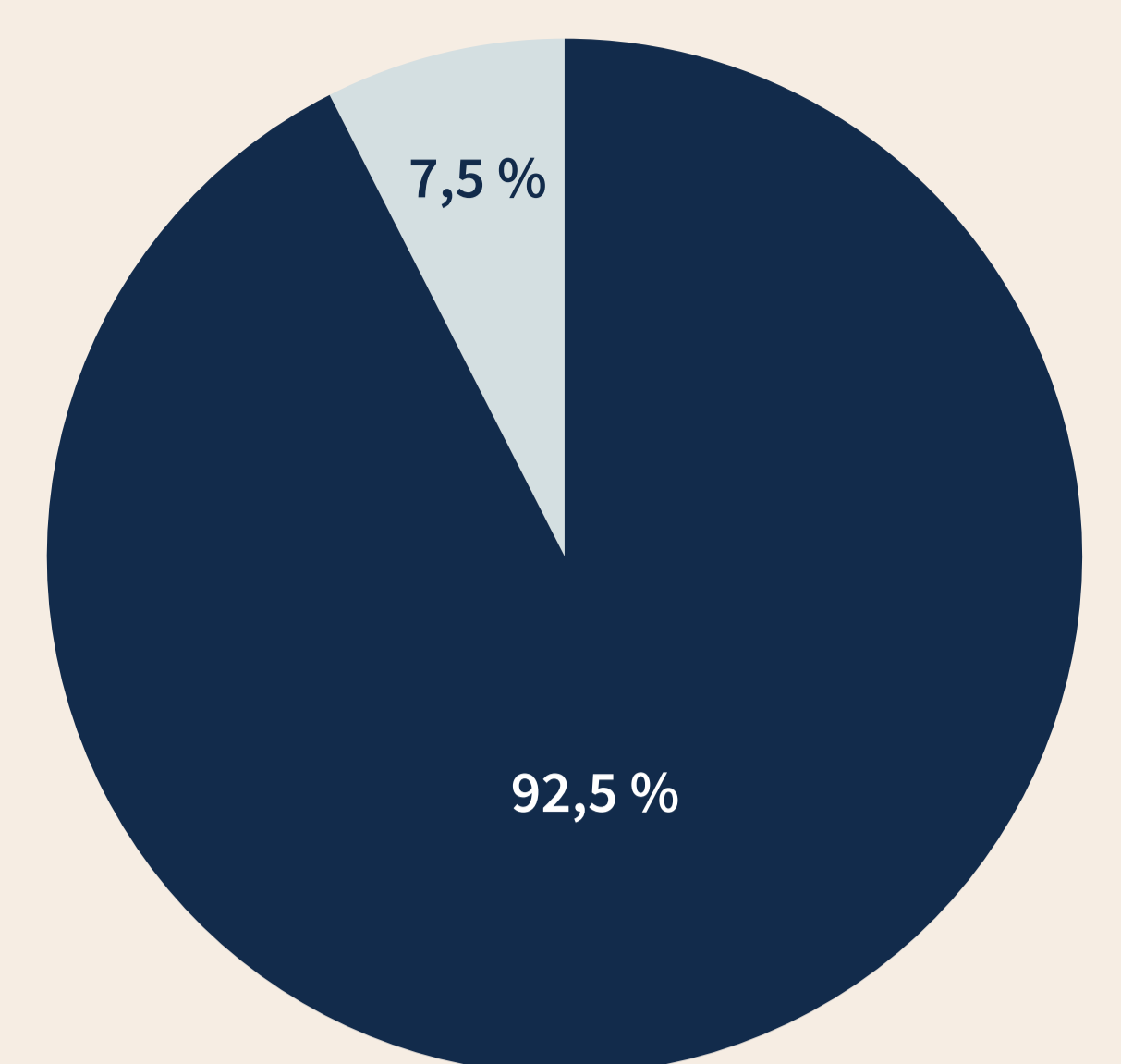
● Bureau
● Santé & Education
● Hôtellerie
● Résidentiel
● Logistique
● Commerce
● Autres

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en pourcentage de la valorisation du portefeuille)



● Régions
● Paris
● Etranger
● IDF (hors Paris)

ALIGNEMENT ISR
(en pourcentage de la valorisation du portefeuille)



● Fonds labellisés ISR
● Fonds non labellisés

INVESTISSEMENTS	DATE D'INVESTISSEMENT	TYPOLOGIE	SECTEUR	VALORISATION*	RÉPARTITION
Épopée Immo Rendement I	27/06/2025	SCPI - OPPCI	Diversifié	18,0 M€	41,4 %
Remake Live	26/06/2023	SCPI - OPPCI	Diversifié	6,0 M€	13,8 %
Usufruimmo 2033	26/06/2023	Usufruit	Diversifié	4,2 M€	9,7 %
Keys Sélection	30/06/2023	Autre FIA	Diversifié	4,0 M€	9,3 %
Educatio	26/06/2023	SCPI - OPPCI	Enseignement	2,9 M€	6,8 %
Blackstone Property Partners Europe	21/07/2023	Autre FIA	Logistique	2,9 M€	6,6 %
Trésorerie		Disponibilité		3,0 M€	6,8 %
Autres actifs circulants		Créances diverses		2,4 M€	5,6 %
				Total	43,4 M€**
					100,0 %

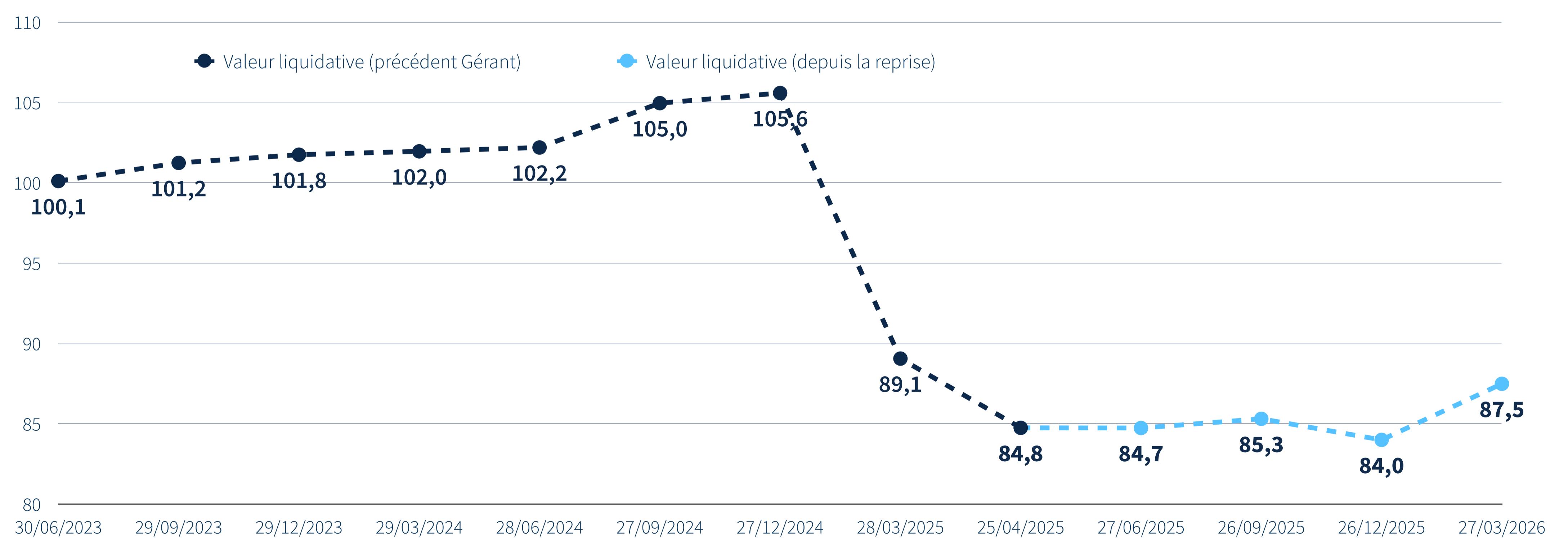
* Valorisation retenue au 27/03/2026.

** L'exposition au Groupe Réalités est entièrement dépréciée.

PERFORMANCES FINANCIÈRES

	VALEUR LIQUIDATIVE		
	T1 2026	2026	Création du Fonds (Perf. Annualisée)
Rendement total	4,2 %	4,2 %	(- 4,4 %)

Évolution de la VL depuis la création du Fonds



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

ENGAGEMENT ISR



Y Immo a obtenu en décembre 2025 le label ISR pour un premier cycle de trois ans depuis la reprise de gestion du véhicule. Cette labellisation repose sur une méthodologie ESG encadrée et basée sur la mesure et le pilotage de la performance extra-financière des participations, avec des objectifs de suivi et contrôlée par un organisme indépendant.

Avertissement



Ce document est destiné exclusivement aux souscripteurs du Fonds SC Y IMMO au jour de sa publication. Il est exclusivement conçu à des fins d'information sur SC Y IMMO. Il ne constitue ni un élément contractuel, ni un conseil en investissement, ni une offre d'achat, de vente ou de souscription d'instruments financiers, ni une offre de commercialisation de SC Y IMMO ou de services financiers de SC Y IMMO. La responsabilité de SC Y IMMO ou de sa Société de Gestion ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base des informations contenues dans ce document.

Certaines informations contenues dans ce document ont pu être établies sur la base d'informations, modèles, projections, estimations, scénarios et hypothèses qui comportent une part importante d'analyses et de jugements subjectifs. Ainsi, compte tenu de la nature subjective et indicative de ces données, l'attention du destinataire est attirée sur le fait que l'évolution réelle des informations, valorisations, modèles, projections, estimations, scénarios et hypothèses pourra s'écarter significativement des indications qui sont communiquées et que les performances présentées dans ce rapport ne préjugent pas des performances futures de SC Y IMMO.

Toutes les déclarations d'opinion et/ou estimations figurant dans ce document ainsi que toutes les vues exprimées et toutes les projections, prévisions, énonciations concernant les perspectives d'événements futurs de la performance potentielle de l'investissement reflètent la propre analyse et interprétation par SC Y IMMO des informations dont elle dispose à la date de ce document. Aucune déclaration ne peut être effectuée ni assurance donnée que ces énonciations, vues, projections ou prévisions sont exactes, que les performances de l'investissement seront atteintes ou que le souscripteur ne subira pas de pertes en capital en raison de cet investissement.

Les informations contenues dans le présent document sont confidentielles, l'attention du destinataire est attirée sur le fait que le non-respect de la confidentialité de ces informations pourrait entraîner des préjudices matériels pour SC Y IMMO, ses souscripteurs et la Société de Gestion. Toute reproduction, distribution, publication partielle ou totale par tous moyens des informations ou du document est formellement interdite.

Conformément à la réglementation en vigueur, le Document d'Information Clé (DIC) relatif à la SC Y Immo est disponible et peut vous être transmis gratuitement sur simple demande auprès de nos services.



épopée

— GESTION —

Agrément AMF n° : GP-20000033
SAS au capital 1 327 877 euros
110 rue Charles Nungesser, 29490, Guipavas

epopeegestion.fr

middleoffice@epopeegestion.fr

Toute reproduction, copie, duplication, transfert, sous quelque forme que ce soit, concernant tout ou partie des informations financières et recommandations préconisées par Épopée Gestion sont strictement interdits. Données non auditées.

