

Bulletin  
trimestriel  
d'information #12

epsilon **360°**

**3e trimestre 2024**

**Validité du 01/10/2024  
au 31/12/2024**



# Cher.es associé.es



## ***Une dynamique intacte***

La collecte nette s'est maintenue à un niveau satisfaisant au cours du 3e trimestre (9,5 M€), Epsicap REIM confortant sa place de 15ème collecteur du marché des SCPI sur les 9 mois premiers cumulés de l'année. Compte tenu de la collecte observée sur le mois d'octobre, la capitalisation de votre SCPI devrait atterrir autour de 130 M€ en fin d'année.

## ***Deux nouvelles acquisitions réalisées***

Au cours du 3ème trimestre, votre SCPI a acquis un actif de bureaux à Aix en Provence, composé de trois bâtiments indépendants, chacun loué à 100% à un locataire de grande qualité. Votre SCPI a également entamé la construction d'un centre sportif dédié au padel dans une commune périphérique de Bordeaux. C'est la première fois que la SCPI développe et construit un actif pour son compte propre, qui plus est dans le cadre d'une démarche partenariale avec une collectivité.

Pas moins de 7 acquisitions sont prévues au cours du 4ème trimestre pour un montant de l'ordre de 40 M€ HD.

## ***Un développement volontariste en Espagne***

Parmi ces 7 acquisitions, une première acquisition a été finalisée en Espagne il y a quelques jours, marquant pour la première fois la diversification géographique de votre SCPI hors de France, conformément au vote exprimé lors de l'Assemblée Générale du 29 septembre 2023. Une 2ème acquisition est prévue en Espagne avant la fin de l'année.

Epsicap REIM a également procédé à l'embauche d'un premier collaborateur en Espagne, dont la principale tâche est d'y accélérer le sourcing d'opportunités d'investissement. Notre ambition est de porter rapidement la part du patrimoine localisée en Espagne aux alentours de 25%.

## ***Un objectif de performance confirmé***

Nous confirmons l'objectif de performance globale de 8% (Taux de distribution + revalorisation du prix de part) annoncé en début d'année. Pour rappel, cet objectif inclut un taux de distribution en progression, à 6,50%, et constitue une estimation des performances futures sur la base des données historiques et d'hypothèses de marché prises par Epsicap REIM sans que cela ne constitue une promesse ou une garantie de performance.

L'équipe Epsicap Reim

# Performance

Pour rappel, au titre de 2024, Epsicap REIM a fixé un objectif de performance globale de 8% (taux de distribution "TD" + revalorisation du prix de part), dont un objectif de TD de nouveau en progression, à 6,50%. Après la revalorisation du prix de part intervenue le 01/07/2024, la performance globale depuis le 01/01/2024 s'élève à 5,68%.

L'objectif présenté est une estimation des performances futures sur la base des données historiques et d'hypothèses de marché prises par Epsicap REIM, sans que cela ne constitue une promesse ou une garantie de performance.



# 4,11

DISTRIBUES / PART EN JOUISSANCE

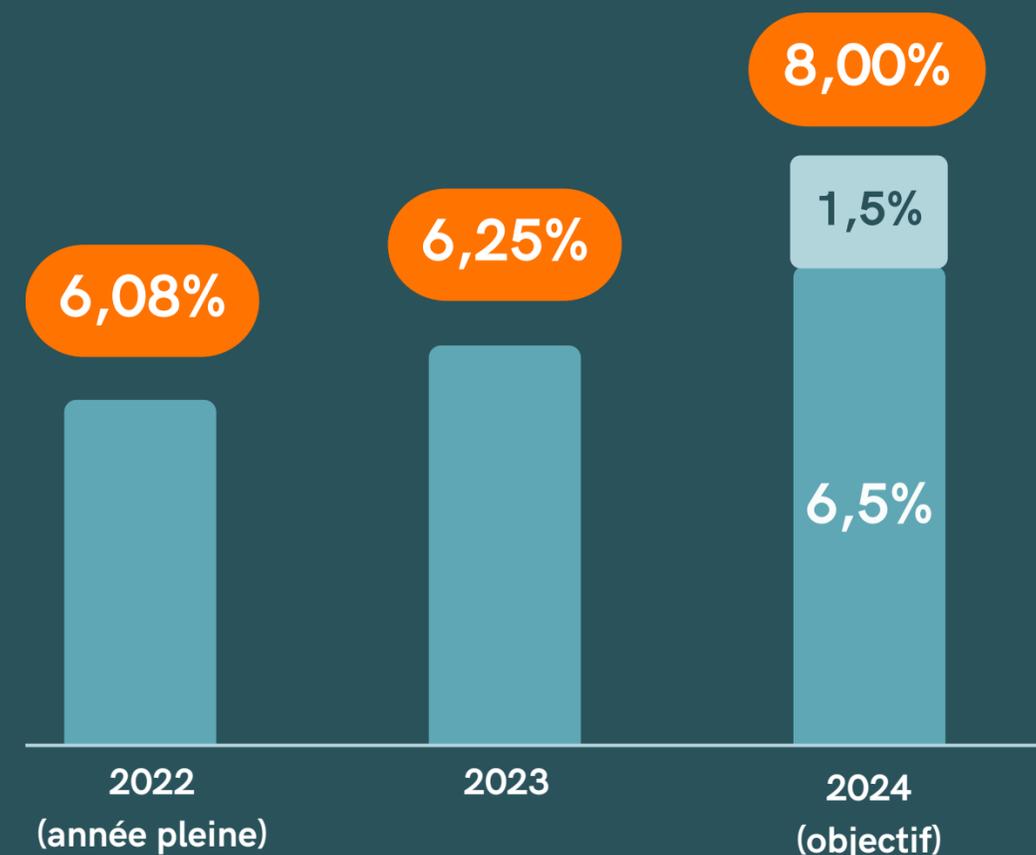
Répartis en 3 distributions mensuelles de 1,37€.

## Vos dividendes du trimestre



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

## Performance globale



Revalorisation du prix de part (en % de variation)

Taux de Distribution

# Valorisation

La valeur de reconstitution par part de votre SCPI est calculée à partir de la valeur de marché de chaque actif composant le patrimoine.

Conformément aux demandes de l'AMF et aux changements de réglementation, Epsicap REIM a procédé au calcul de la valeur de reconstitution de la SCPI Epsilon 360° au 30 juin 2024.

Il a été décidé de procéder à une valorisation interne de chaque ligne composant le patrimoine considérant notamment le coût d'une campagne d'expertise supplémentaire pour la SCPI et donc pour ses associés.

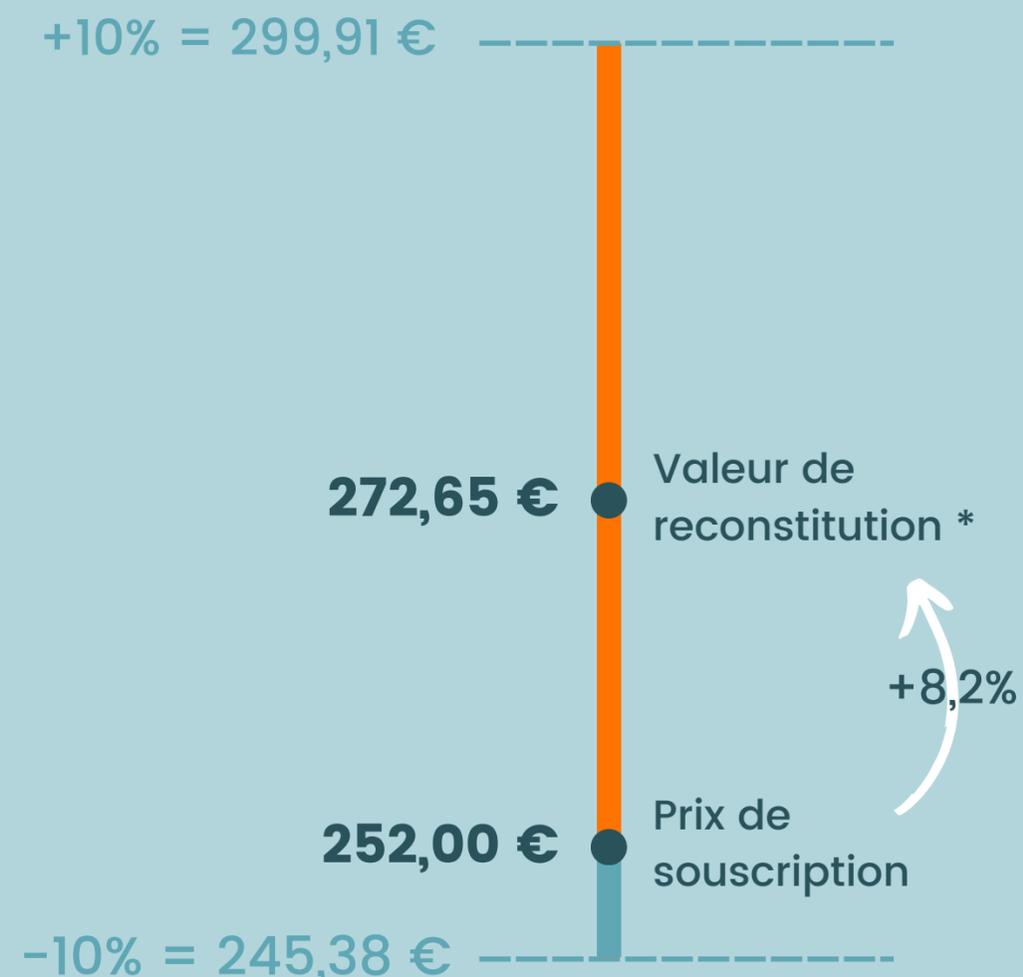
La valeur de reconstitution est restée stable à 272,65 €, maintenant ainsi une situation de décote très importante du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution.

Pour rappel, 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.



**Les performances passées ne présagent pas des performances futures**

## Valeur de part (01/07/2024)



\* Valeur au 30 juin 2024 sur la base d'expertises internes de la société de gestion.

# Les chiffres clés au 30/09/2024



118 m€

CAPITALISATION



9,5 m€

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



2 745

# ASSOCIÉS



469 151

# PARTS EMISES

## Mouvements du trimestre

37 576

PARTS SOUSCRITES

359

PARTS COMPENSANT  
LES RETRAITS

0

PARTS EN ATTENTE  
DE RETRAIT

## Souscrire\*

252,0 €

PRIX DE  
SOUSCRIPTION

4 mois

DÉLAI DE  
JOUISSANCE

239,4 €

VALEUR DE RETRAIT

\* Conditions à compter du 1er juillet 2024

## Autres indicateurs

1 815 k€

LOYERS HT HC  
ENCAISSÉS SUR LE  
TRIMESTRE

100 %

TAUX  
D'OCCUPATION  
PHYSIQUE AU  
30/09/2024

15 %

RATIO DETTES ET  
AUTRES  
ENGAGEMENTS

# Le patrimoine



37 actifs



53 919 m<sup>2</sup>



7,57 m€

Loyers annuels HT hors charges

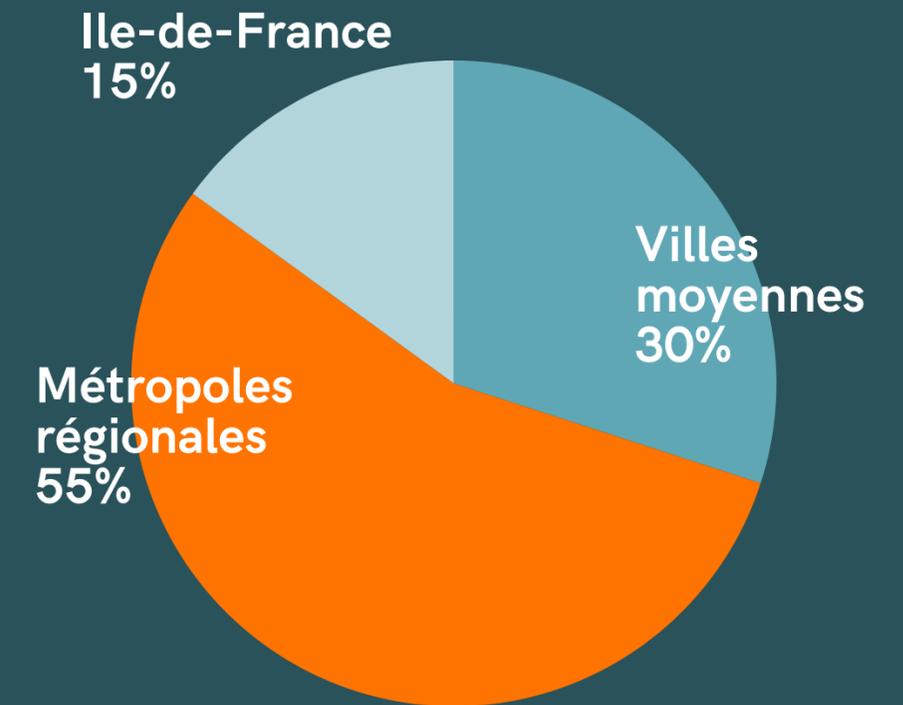
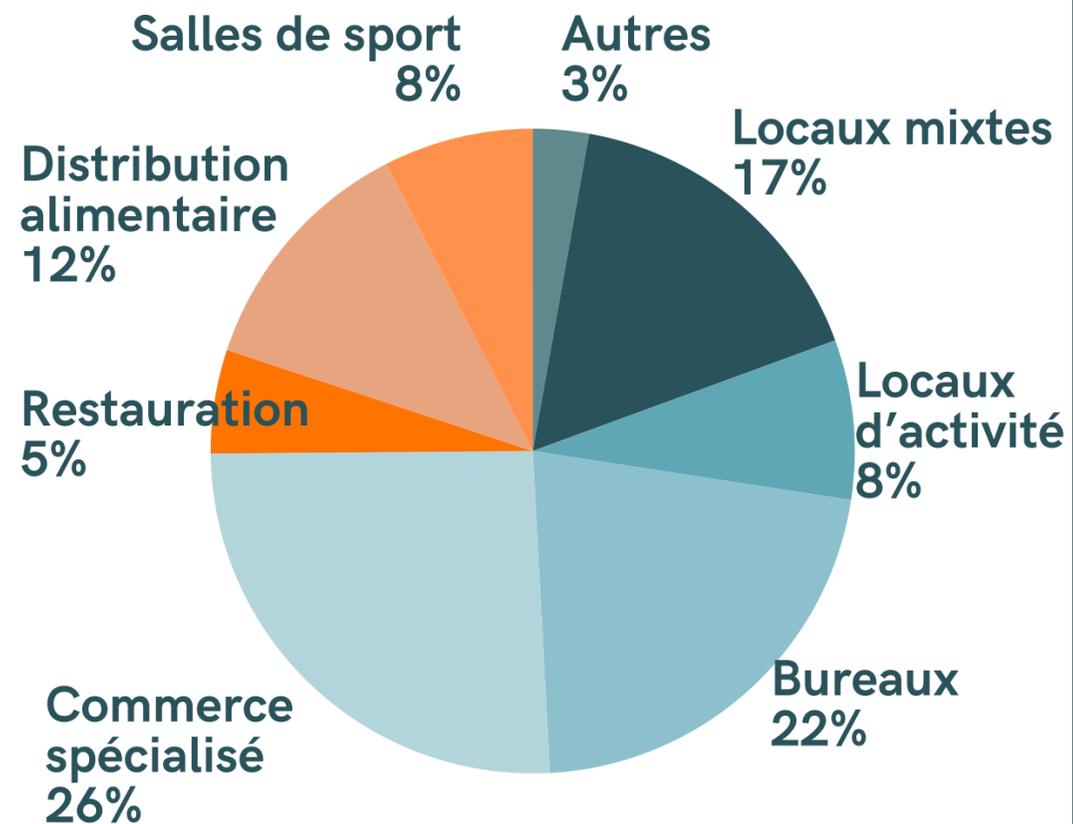


67 unités locatives



107,9 m€

investis (AeM)



Taux d'occupation financier trimestriel : 100%

Locaux occupés	99,8%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition	0,1%
Locaux vacants ou sous promesse de vente	0,1%
Locaux vacants en restructuration	0%

# Acquisition du trimestre

## Aix-en-Provence

#36

📍 145 Avenue Archimède, 13290 Aix-en-Provence



### Bureaux

Livré en 2016/2017, l'ensemble développe 4 478m<sup>2</sup> sur 3 bâtiments indépendants en R+2 et 241 places de stationnement. Chaque immeuble est loué à 100% à un locataire unique (Crédit Agricole, Thalès, Groupe ADF), avec une WALB moyenne de 3,5 ans.



4 478 m<sup>2</sup>



9,3 M€



Thalès, ADF et Pacifica  
(Crédit Agricole)



Note ISR initiale : 45



31/07/2024



[Découvrir en vidéo](#)

## Camblanes-et-Meynac

#37

📍 1 Allée Adrien Bedin, 33360 Camblanes-et-Meynac



### Salle de sport

Le centre, nommé Buenavista Padel Club, comprendra 5 courts couverts ainsi qu'un club house disposant d'une large façade vitrée s'ouvrant sur une terrasse. Le chantier a démarré début septembre 2024, et son ouverture est prévue au printemps 2025.



1 655 m<sup>2</sup>



1,6 M€



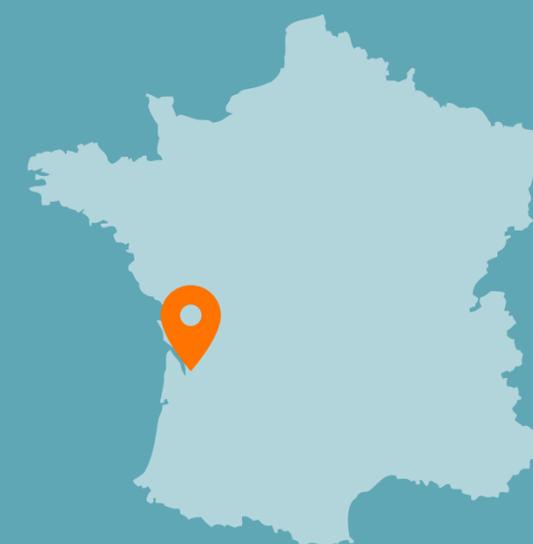
Buenavista Padel Club



Note ISR initiale : 28



En cours de construction



[Découvrir en vidéo](#)

# Vie du patrimoine

## Situation locative

### ▶ Local commercial à Bordeaux - 132 m2

Le local loué au salon de coiffure Happynaissance a été libéré le 31/07/2024. Il a été reloué le 12/09/2024 à un nouveau locataire qui y exerce la même activité.

### ▶ Local commercial à Paris - 80 m2

Auchan, locataire du local commercial à Paris a donné congé pour le 12/01/2025. La commercialisation a été lancée et des visites sont en cours.

## Travaux

### ▶ Local commercial au Havre

Le parking du local loué à Action a été intégralement renové en septembre 2024.



Retrouvez tout le patrimoine de la SCPI Epsilon 360° directement sur notre site internet

[Consulter le patrimoine](#)



# Responsable



Environnement



Social



Gouvernance



## Notre ambition

La SCPI Epsilon 360° est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR). Celle-ci s'inscrit dans notre volonté d'étendre cette démarche à une catégorie d'actifs (les « small caps ») qui en est généralement exclue, compte tenu notamment de leur taille.



## Principales actions

Le Label ISR d'Epsilon 360° a été confirmé pour la deuxième année consécutive suite à l'audit indépendant mené par l'AFNOR. Cette confirmation démontre le sérieux de notre démarche. S'agissant de la dernière année de renouvellement (ce label étant obtenu pour une durée de 3 ans), un nouveau cycle sera initié en 2025.

En parallèle, le 3ème trimestre 2024 a été marqué par la finalisation de certains travaux de mise en place de borne de recharge pour véhicules électriques (actif de Montauban notamment) et de la campagne de collecte d'informations des consommations 2023 dans le cadre du décret tertiaire.



Retrouvez  
toutes nos  
actualités

[Newsroom](#)



# Nos actus



La SCPI Epsilon 360° a été récompensée lors des Top SCPI 2024, organisés par ToutSurMesFinances. Le jury nous a décerné le TOP d'OR dans la catégorie "Prix spécial du jury" soulignant notre approche innovante dans l'investissement immobilier axé sur les "smallcaps".



Le label ISR confirmé pour la deuxième année consécutive suite à l'audit mené par l'AFNOR.

## Vie sociale

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Epsilon 360° sera réuni au cours du dernier trimestre afin de faire un point sur l'année 2024.

## Informations personnelles

Nous vous rappelons que tout changement de coordonnées postales, électroniques ou bancaires, doit être porté à la connaissance de la Société de Gestion Epsicap REIM dans les meilleurs délais accompagné des pièces justificatives nécessaires.

## Lexique

**Capitalisation** : Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

**Taux de distribution** : il s'agit du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année considérée.

**TOF (taux d'occupation financier)** : le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Ce taux présente le montant des loyers et indemnités d'occupation effectivement facturés rapporté au montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

**TOP (taux d'occupation physique)** : le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

**Prix d'acquisition (AeM)** : il s'agit du prix d'acquisition ou de la valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des frais et droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

**Ratio Dettes et autres Engagements** : le ratio d'endettement est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, engagements de paiement de VEFA) et la valeur de ses actifs.

**Rendement global immobilier** : le rendement global immobilier correspond à la somme du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation (en%) par part entre le 31/12/N-1 et le 31/12/N.

## Quelques informations



# Tout savoir



## Avertissement

Les parts de SCPI sont des supports de placement de long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à ce placement. La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

L'ensemble des risques associés à l'investissement dans des parts de SCPI est décrit dans le document d'informations clés et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tous les documents règlementaires de souscription doivent être remis préalablement à la souscription et sont disponibles gratuitement sur le site d'Epsilon Capital : [www.epsicap.fr](http://www.epsicap.fr)

## Conditions de retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Dans le cas où il existe une contrepartie, le retrait est effectif par son inscription sur le registre des associés. Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande par la Société de Gestion.

Le prix reçu lors d'un retrait de part correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription soit 239,4 euros.

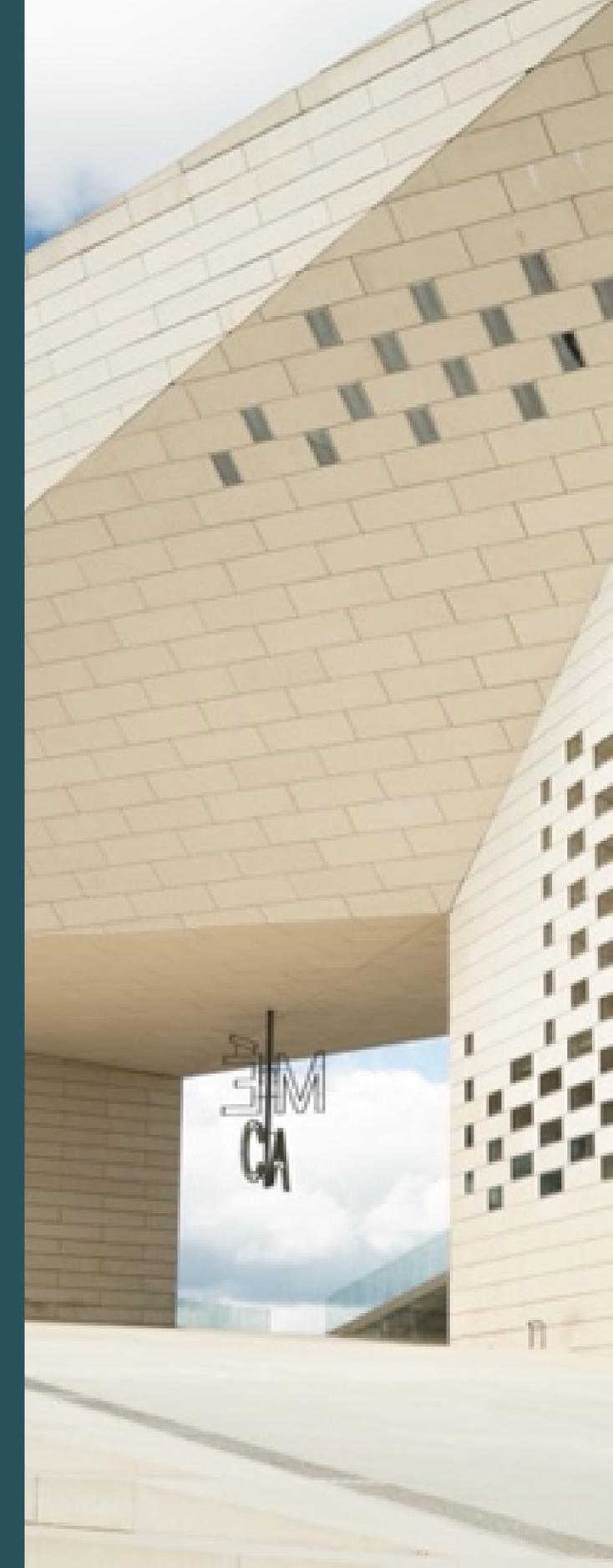


**Epsilon 360°, c'est aussi un espace client entièrement digitalisé qui vous permet de suivre votre investissement directement en ligne**

**Accéder à mon espace**



**Retrouvez toute l'information sur notre site internet**  
**[www.epsicap.fr](http://www.epsicap.fr)**



epsilon 360

by  
epsicap  
REIM