

# Bulletin trimestriel d'information #13

epsilon 360°

**4e trimestre 2024**

**Validité du 01/01/2025  
au 31/03/2025**



Nous avons le plaisir de vous faire part du dernier bulletin trimestriel de votre SCPI Epsilon 360° relatif à l'exercice 2024.

Pour la 3ème année consécutive, votre SCPI clôture un exercice de très belle facture, avec une performance globale de 8,07%. En effet, le taux de distribution s'établit à 6,55% (en progression pour la 3ème année consécutive), un report à nouveau équivalent à environ 2 mois de distribution, conformément à notre politique de gestion, étant maintenu. De surcroît, pour la première fois depuis le lancement de votre SCPI, le prix de souscription a été revalorisé de +1,52% (en deux temps: juillet et décembre).

Enfin, sur la base des expertises indépendantes réalisées en fin d'année - et après revalorisations du prix de part effectuées en 2024 - la décote du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution demeure de 8,1%. Ceci laisse une marge de manoeuvre pour poursuivre notre politique de revalorisation progressive et régulière du prix de part dans les années à venir.

Le socle de cette performance est la solidité exceptionnelle du patrimoine, qui affiche (là encore, pour la 3ème année consécutive) des

taux d'occupation et de recouvrement proches de 100%

Tous ces éléments démontrent la pertinence de notre choix de lancer, il y a 3 ans maintenant, la première SCPI entièrement dédiée aux Smallcaps (un choix, depuis, "souvent copié, jamais égalé"!).

Ces performances n'obèrent pas l'indispensable adaptation de votre patrimoine, lorsque cela est nécessaire, aux enjeux environnementaux. A l'exécution de notre feuille de route dans le cadre du label ISR s'ajoute la mise en conformité aux différentes réglementations liées à l'amélioration énergétique, se traduisant concrètement au cas par cas par la conversion à l'éclairage LED, la mise en place de systèmes de gestion technique et de régulation des bâtiments, et enfin l'installation de panneaux solaires et de bornes de recharge électrique.

Votre confiance et celle de nos partenaires conseillers en gestion de patrimoine nous a permis de collecter plus de 50M€ en 2024, sans retraits notables, assurant ainsi une parfaite liquidité à votre SCPI. La capitalisation de votre SCPI atteint ainsi près de 132M€ à fin 2024 pour une valeur du patrimoine de plus de 150M€.

Au cours de l'année écoulée, nous avons entamé la diversification géographique de votre SCPI en Espagne, avec près de 30M€ de patrimoine prévu d'ici la fin du 1er trimestre 2025. Sur la base de cette première expérience réussie, la poursuite de la diversification européenne de votre SCPI, en déployant la même stratégie d'investissement dédiée aux Smallcaps, nous semble opportune et sera ainsi discuté très prochainement avec votre Conseil de Surveillance.

Notre ambition est de poursuivre le développement d'Epsilon 360° avec un objectif de capitalisation de 200M€ à fin 2025 et un objectif de taux de distribution 2025 se situant dans une fourchette de 6,5 - 7,0%. L'acompte sur dividende mensuel sera ainsi relevé à 1,43€ dès le mois de janvier (+4,4% vs le montant actuel et +13,5% depuis le lancement du fonds !) équivalent à un taux de distribution de 6,76% en rythme annuel.

## EPSICAP REIM



# Performance

Votre SCPI clôture l'exercice 2024 avec une performance globale de 8,07%. Le taux de distribution, en progression continue depuis trois ans, atteint 6,55%. Par ailleurs, le prix de souscription a été revalorisé pour la première fois depuis le lancement, enregistrant une hausse de 1,52% (en deux fois, juillet et décembre).

*L'objectif de TD présenté est une estimation sur la base du patrimoine actuel de la SCPI et d'hypothèses de marché prises par Epsicap REIM, sans que cela ne constitue une promesse ou une garantie de performance.*



## 4,17

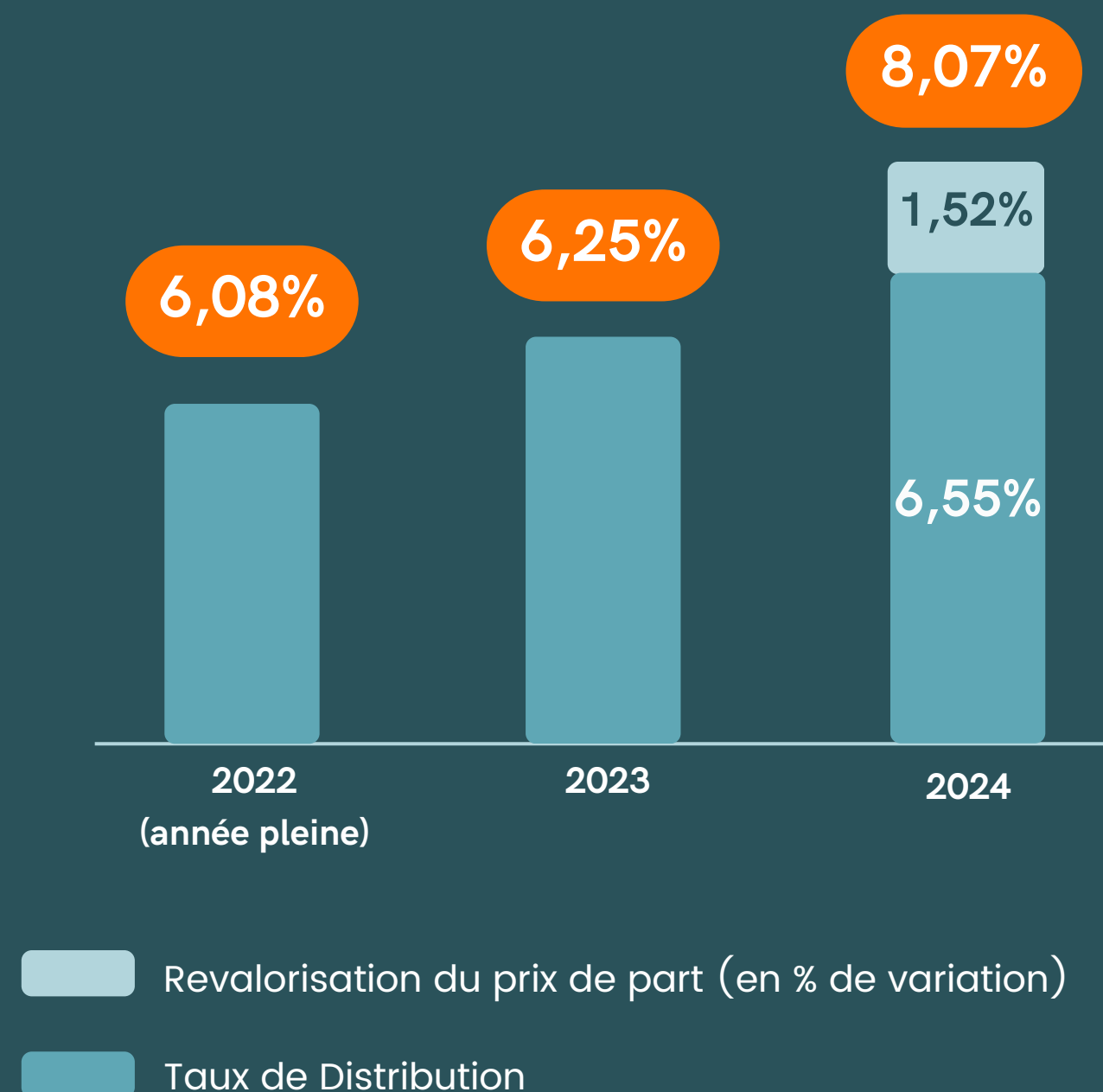
DISTRIBUES / PART EN JOUISSANCE

Vos dividendes  
du trimestre



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE



# Valorisation

La valeur de reconstitution par part de votre SCPI 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.

Au 31/12/2024, la valeur de reconstitution par part d'Epsilon 360° s'établit à 276,16€\*, en légère progression comparé au 31/12/2023.

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.

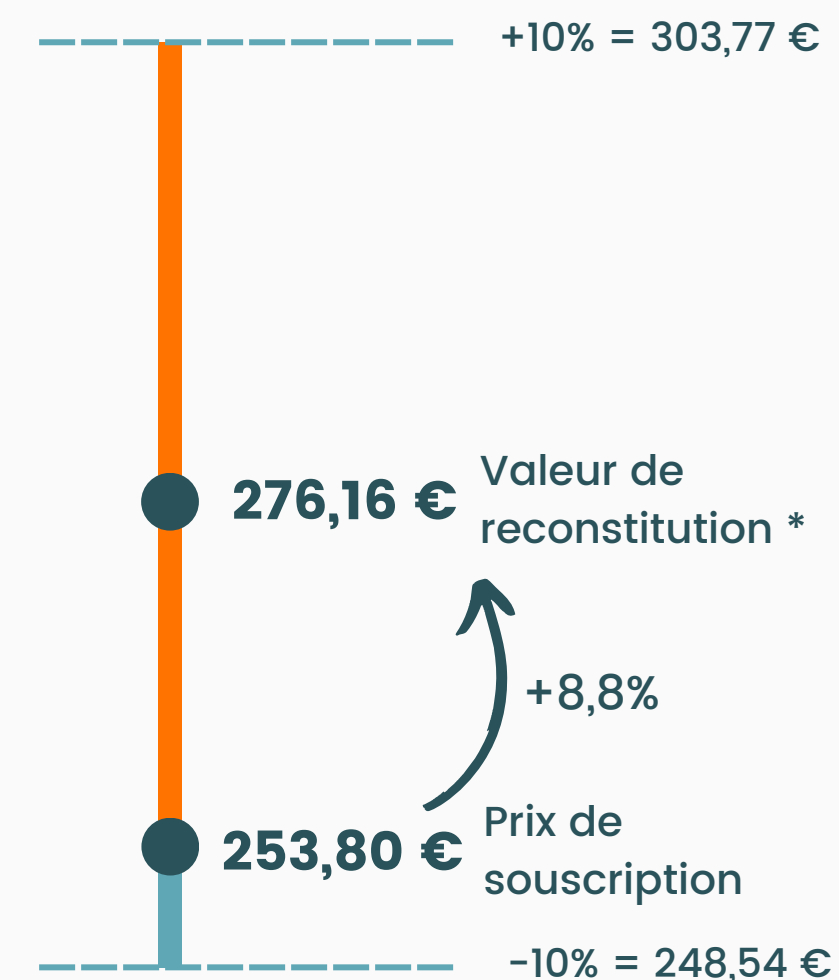


**Les performances passées ne présagent pas des performances futures**

## Valeurs de part (31/12/2024)

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.



\* valeur au 31/12/2024 soumise à la revue du commissaire aux comptes et à l'approbation définitive par l'assemblée générale annuelle

# Les chiffres clés au 31/12/2024



132 m€

CAPITALISATION



12,5 m€

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



3 086

# ASSOCIÉS



518 725

# PARTS EMISES

## Mouvements du trimestre

50112

PARTS SOUSCRITES

598

PARTS COMPENSANT  
LES RETRAITS

0

PARTS EN ATTENTE  
DE RETRAIT

## Souscrire

253,80 €

PRIX DE  
SOUSCRIPTION

4 mois

DÉLAI DE  
JOUISSANCE

241,11 €

VALEUR DE RETRAIT

## Autres indicateurs

2 185 k€

LOYERS HT HC  
ENCAISSÉS SUR LE  
TRIMESTRE

100 %

TAUX  
D'OCCUPATION  
PHYSIQUE AU  
31/12/2024

19,7 %

RATIO DETTES ET  
AUTRES  
ENGAGEMENTS

# Le patrimoine



44 actifs



81 682 m<sup>2</sup>



10,7 m€

Loyers annuels HT hors charges

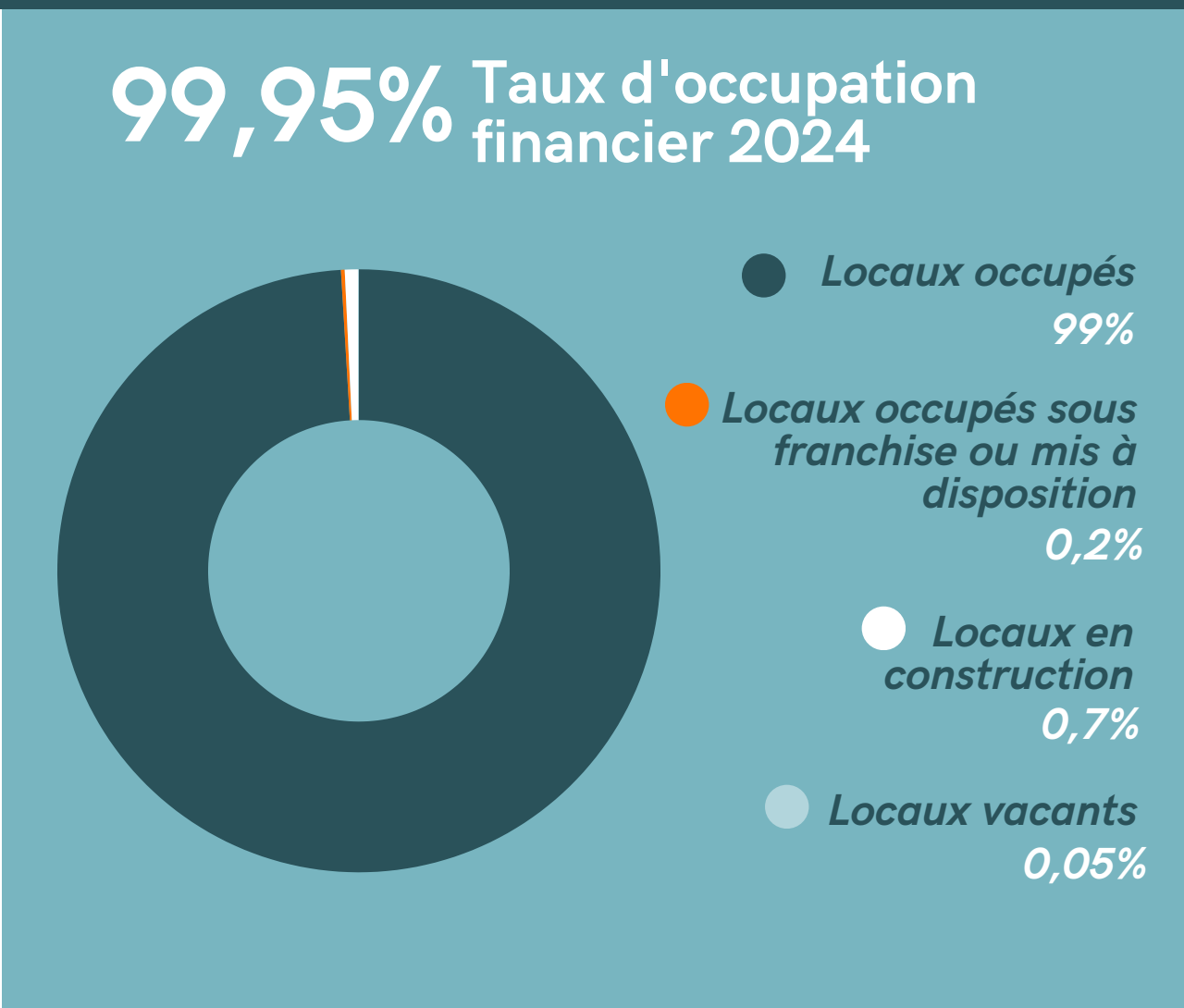
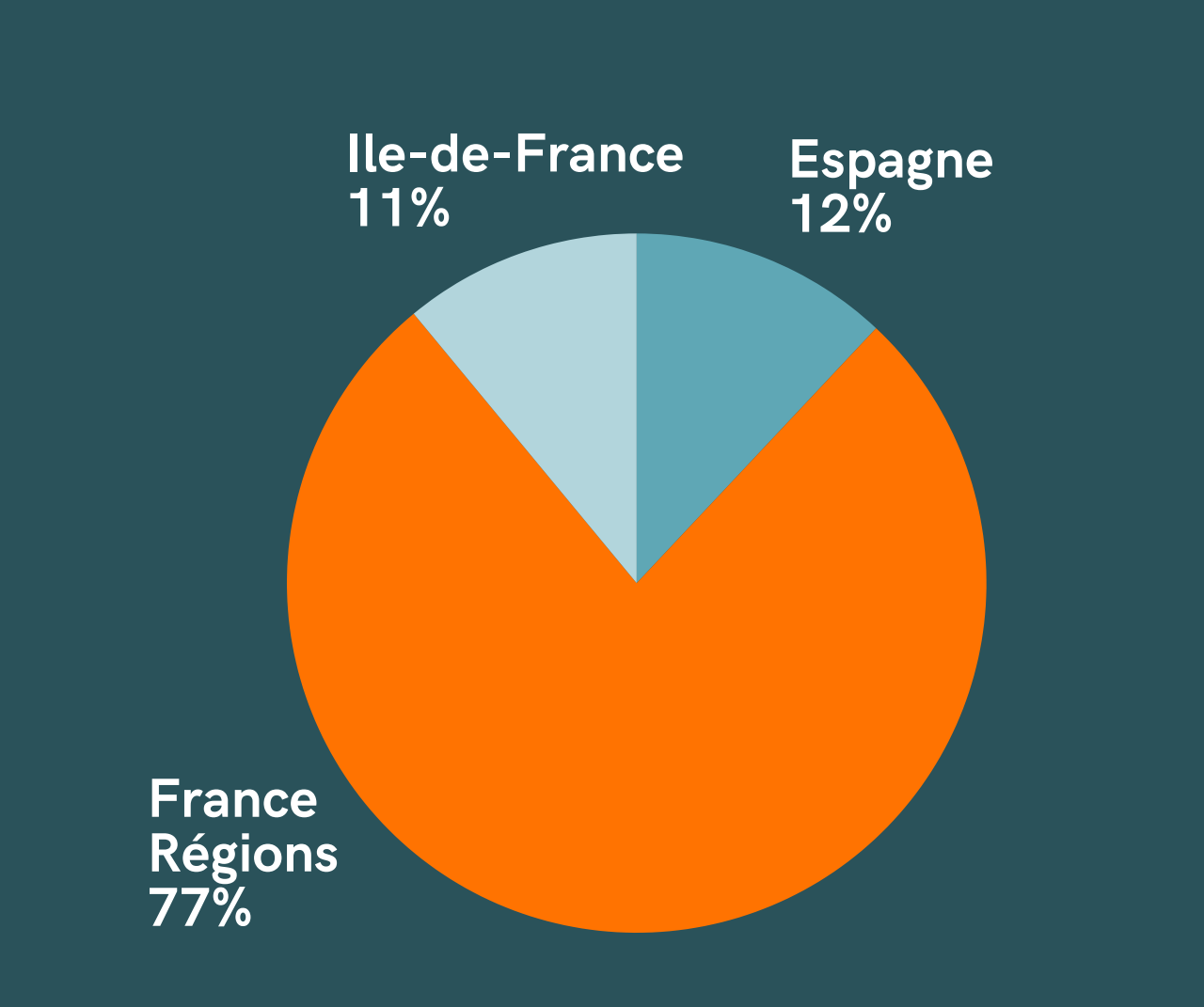
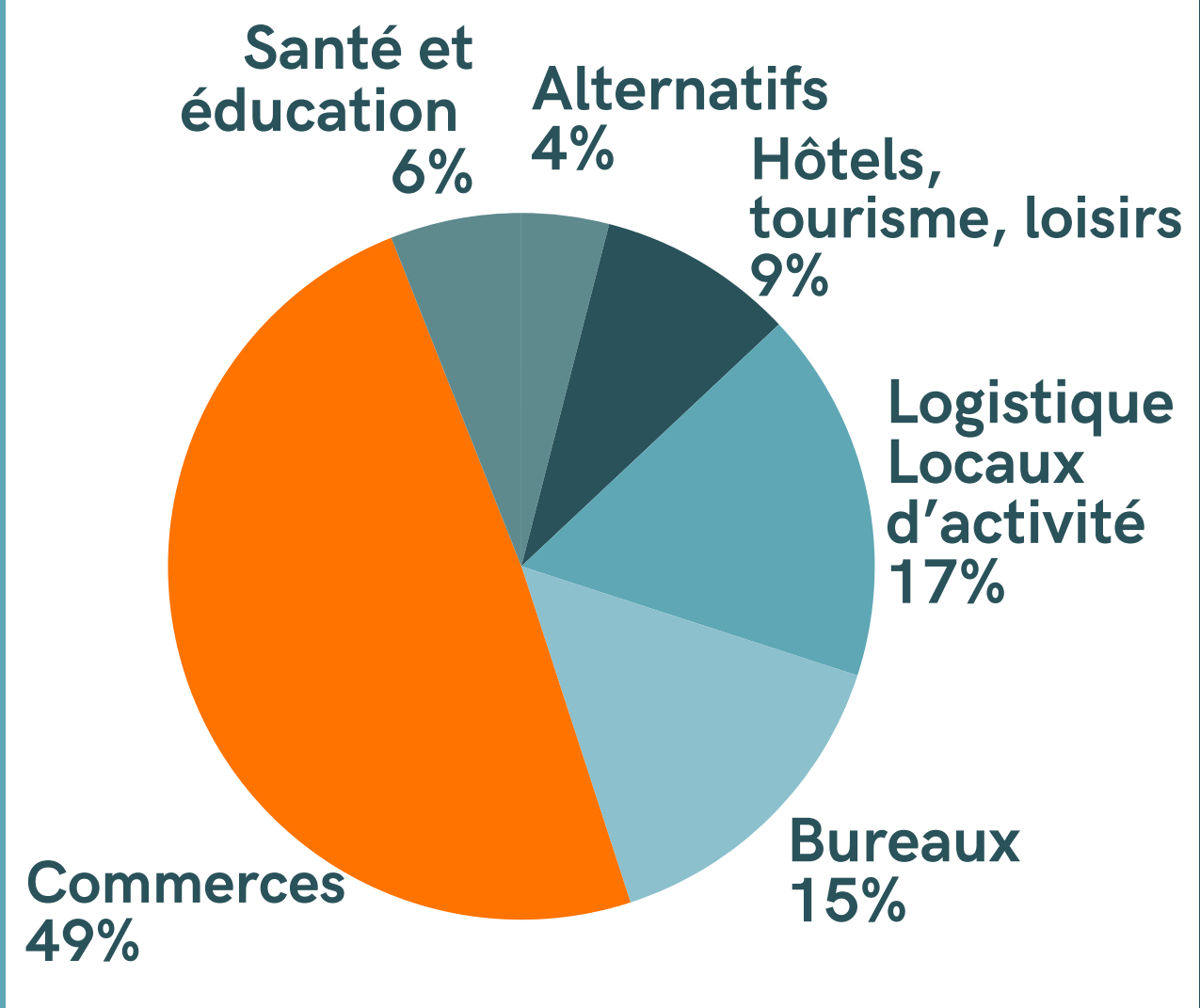


93 unités locatives



151 m€

valeur d'expertise HD



# Acquisitions du trimestre

## Mazarrón

#38

 Calle Felix Garcia Munoz - Puerto de Mazarron 30860 - ESPAGNE



### Commerce

Ce retail park comprend 4 entités : un bâtiment loué à ALDI, une station-service BP, un terrain en bail à construction pour Burger King, et un bâtiment avec 8 cellules commerciales occupées par des enseignes comme Tedi, Jysk, Sprinter et Kiwoko. Il offre 370 places de stationnement et affiche un taux d'occupation de 100% depuis sa livraison.



10 000 m<sup>2</sup>



Prix hors droits: N.C



Burger King, Aldi, BP, Tedi, Jysk, Sprinter, Kiwoko.



Note ISR initiale : 25



30/10/2024



[Découvrir en vidéo](#)

## Marsac-sur-l'Isle

#39

 10 Avenue Louis Suder 24430 Marsac-sur-l'Isle



### Commerce

Situé à Marsac-sur-l'Isle, dans la principale zone commerciale de l'ouest de Périgueux, cet ensemble de 4 100 m<sup>2</sup> comprend trois unités louées à Intersport, Cultura et Burger King. Il bénéficie d'un emplacement stratégique et de locataires de premier plan.



4 100 m<sup>2</sup>



5,5 M€



Intersport, Cultura, Burger King



Note ISR initiale : 48



19/11/2024



[Découvrir en vidéo](#)

# Acquisitions du trimestre

## Chasseneuil-du-Poitou

#40

📍 17 bis Rue du Commerce 86360 Chasseneuil-du-Poitou



### Commerce

Cet actif est situé dans la zone commerciale dominante de Poitiers, à Chasseneuil-du-Poitou, et comprend deux cellules neuves pour un total de 3 225 m<sup>2</sup>, issues du redéveloppement d'un ancien Leader Price. Deux baux de 6 ans fermes ont été signés avec Centrakor et Tom&Co.

📏 3 225 m<sup>2</sup>

🏠 4,35 M€

👥 Centrakor et Tom&Co

🌿 Note ISR initiale : 27

📅 28/11/2024



🎥 [Découvrir en vidéo](#)

## Bergerac

#41

📍 Rue du Tounet, 24100 Bergerac



### Commerce

Situé près de la locomotive E. Leclerc, cet actif est loué à Action (1 200 m<sup>2</sup>) et Le Marché de Léopold (800 m<sup>2</sup>), illustrant notre stratégie d'investissements visant des actifs à taille humaine, liquides et bien localisés.

📏 2 000 m<sup>2</sup>

🏠 2,94 M€

👥 Le marché de Léopold, Action

🌿 Note ISR initiale : 45

📅 28/11/2024



🎥 [Découvrir en vidéo](#)



# Acquisitions du trimestre

## Alcantarilla

#42

 MU-30, S-4, 30835 Alcantarilla, Murcia, Espagne



**Commerce**

Situé à Alcantarilla, en périphérie de Murcie, cet actif de 4 050 m<sup>2</sup> est occupé par Jysk et Décathlon dans le cadre de baux de 5 ans fermes signés en 2024.

L'actif est situé juste devant la locomotive E. Leclerc.

 4 050 m<sup>2</sup>

 4,6 M€

 JYSK et Décathlon

 Note ISR initiale : 21

 10/12/2024



 [Découvrir en vidéo](#)

## Essey-Lès-Nancy

#43

 3 Rue Jean Ferrat 54270 Essey-lès-Nancy.



**Commerce**

Situé à Essey-lès-Nancy, dans la zone commerciale majeure de l'Est nancéien, cet actif de 3 527 m<sup>2</sup> comprend deux cellules louées à Stokomani et au restaurant Grand Buffet, à proximité d'enseignes telles que Carrefour et Brico Dépôt.

 3 527 m<sup>2</sup>

 5,75 M€

 Stokomani, Grand Buffet 54

 Note ISR initiale : 46

 17/12/2024



 [Découvrir en vidéo](#)

# Acquisitions du trimestre

## Brest

#44

 40 chemin de Keranroy 29200 Brest



### Commerce

Cet actif est situé à Brest-Kergaradec, au croisement du Bd de l'Europe et de la rue de Gouesnou, et comprend trois cellules commerciales occupées par Eat Salad (246 m<sup>2</sup>), Popeyes (555 m<sup>2</sup>) et L'Orange Bleue (421,5 m<sup>2</sup>).

 1 223 m<sup>2</sup>

 3,5 M€

 Eat Salad, Popeyes, L'Orange Bleue

 Note ISR initiale : 24

 18/12/2024



 [Découvrir en vidéo](#)



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

[Consulter le patrimoine](#)



# Vie du patrimoine

## Situation locative

### ▶ Local commercial à Paris - 80 m2

Auchan (drive piéton) a donné congé pour le 12/01/2025. La commercialisation a été lancée et des visites sont en cours. Le loyer potentiel représente environ 0,5% du loyer total du patrimoine actuel;

## Travaux

### ▶ Local commercial à Feytiat (87)

Des travaux sur l'actif de Feytiat ont été réalisés dans un but d'amélioration énergétique. Le simple vitrage a été remplacé par du double vitrage et les systèmes de chauffage au gaz ont été remplacés par des équipements électriques, permettant ainsi des économies d'énergie.

### ▶ Installation de bornes IRVE

Nous équipons progressivement nos actifs les plus pertinents en bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE), afin de répondre aux besoins de mobilité durable tout en valorisant le patrimoine.

### ▶ Construction en cours d'un centre de padel

Les travaux de construction du centre de padel se poursuivent à Camblanes-et-Meynac, proche de Bordeaux. Ouverture prévue en Avril 2025.



Bornes IRVE Powerdot installées sur l'actif de Montauban



Construction du centre de padel à Camblanes-et-Meynac (33)

# Responsable

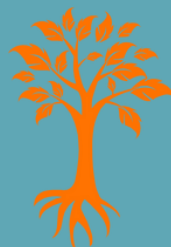
epsilon 360°



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 « Smallcaps ») 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, témoignant du sérieux de notre démarche. L'année 2025 marquera le renouvellement de ce label pour une nouvelle période de 3 ans. La nouvelle stratégie qui sera mise en oeuvre pendant le prochain cycle est en cours d'élaboration.

Par ailleurs, le rapport extra-financier 2024 vous sera communiqué au cours du second trimestre 2025.



Retrouvez  
toutes nos  
actualités

[Newsroom](#)



# Nos actus



[En savoir plus](#)



**Epsicap REIM annonce la création d'Epsicare, son fonds de dotation**

Ce fonds soutiendra en particulier des associations et projets dédiés à l'enfance, la jeunesse et le handicap.



[Ecouter le podcast](#)



**#13 - SCPI : un marché en ébullition**

Dans ce podcast, András Boros reçoit Raphaël Oziel (Boutique des Placements) et Pierre Garin (Linxea) pour décrypter l'effervescence du marché des SCPI : collecte, lançements, consolidation dans la distribution des produits d'épargne... Bonne écoute !



[Newsroom](#)



**Epsilon 360° dans la presse**

Article CAPITAL n°400 Parution Janvier 2025  
P.147-151

*"10 SCPI sur lesquelles miser en 2025"*

Article CAPITAL Hors série n°76 - Octobre -  
Décembre - p86

*"Les 5 SCPI qui versent des loyers très supérieurs à la moyenne du marché"*

# Quelques informations



## Vie sociale

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Epsilon 360° sera réuni au cours du premier trimestre 2025 dans le cadre de l'établissement de son rapport à l'Assemblée Générale. Cette dernière se tiendra au début du second trimestre. Tous les associés recevront une convocation électronique leur permettant de voter directement en ligne.

## Informations personnelles

Nous vous rappelons que tout changement de coordonnées postales, électroniques ou bancaires, doit être porté à la connaissance d'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.

## 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 réglementaires 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 241,11 euros.

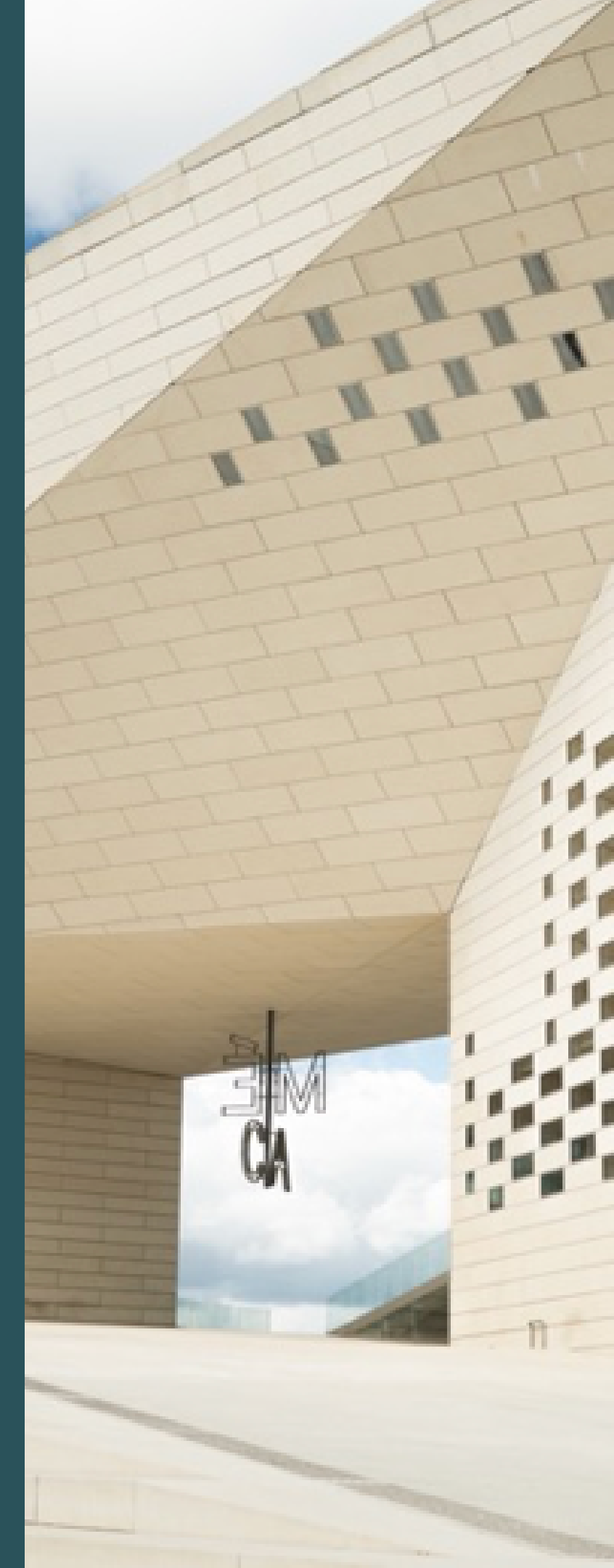


**Epsilon 360°, c'est aussi un espace client entièrement repensé et digitalisé qui vous permet de suivre votre investissement directement en ligne.**

**[Accéder à mon espace](#)**



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





epsilon 360

by  
epsicap  
REIM