

Bulletin  
trimestriel  
d'information #11

epsilon **360°**

**2e trimestre 2024**

**Validité du 01/07/2024  
au 30/09/2024**



# Cher.es associé.es



## ***Une dynamique soutenue***

Notre collecte nette s'est accélérée au cours du deuxième trimestre, à 17,5 M€, témoignant de la confiance continue des investisseurs et de nos partenaires. La capitalisation du fonds a ainsi atteint 108 M€ au 30 juin 2024.

## ***Un patrimoine solide***

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) et le taux de recouvrement restent à des niveaux proches de 100%, démontrant la résilience du patrimoine.

Confiants dans la solidité du patrimoine et des perspectives de développement, il a ainsi été décidé de procéder à une première revalorisation du prix de part (+0,80%) au 01/07/2024, à 252 € par part, contre 250 € précédemment. Il est également prévu d'augmenter l'acompte sur dividende mensuel de 1,35 € à 1,37 € par part en jouissance à partir du dividende de juillet qui sera versé mi-août.

Sur la base de notre évaluation interne de la valeur du patrimoine, la valeur de reconstitution par part est restée stable au 30/06/2024, à 272,65 €.

Ainsi, après prise en compte de la revalorisation du prix de part le 01/07/2024, le prix de souscription demeure décoté de 7,6% par rapport à la valeur de reconstitution. Nous prévoyons que cette décote demeurera significative au 31/12/2024.

## ***Un pipeline d'investissements significatif***

Le marché de l'investissement tertiaire en France est resté complexe sur le semestre, ce qui a entraîné un faible nombre de nouvelles acquisitions finalisées au premier semestre. Toutefois, notre "pipeline" sécurisé pour le second semestre est très important (environ 50 M€), incluant notamment nos premiers dossiers en Espagne.

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

Nous confirmons l'objectif de performance globale de 8% (TD + 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. Après la revalorisation du prix de part intervenue le 01/07/2024, la performance globale depuis le 01/01/2024 s'élève à 4,04%.

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 4,04%.

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.



4,05

DISTRIBUES / PART EN JOUISSANCE

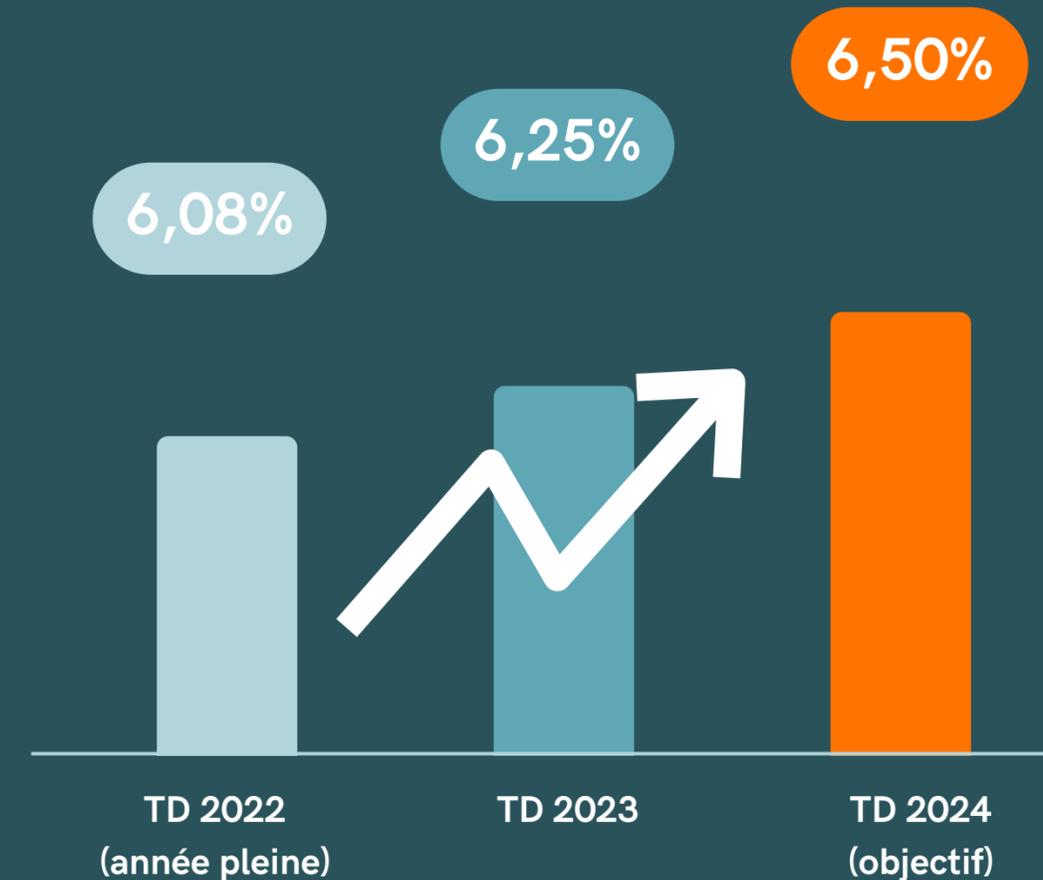
Vos dividendes  
du trimestre

Répartis en 3 distributions mensuelles de 1,35€.



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

## Taux de distribution



Le Taux de Distribution est la division du dividende brut annuel, avant fiscalité et prélèvement libératoire (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values) par le prix de souscription au 1er janvier de la même année.

# 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.

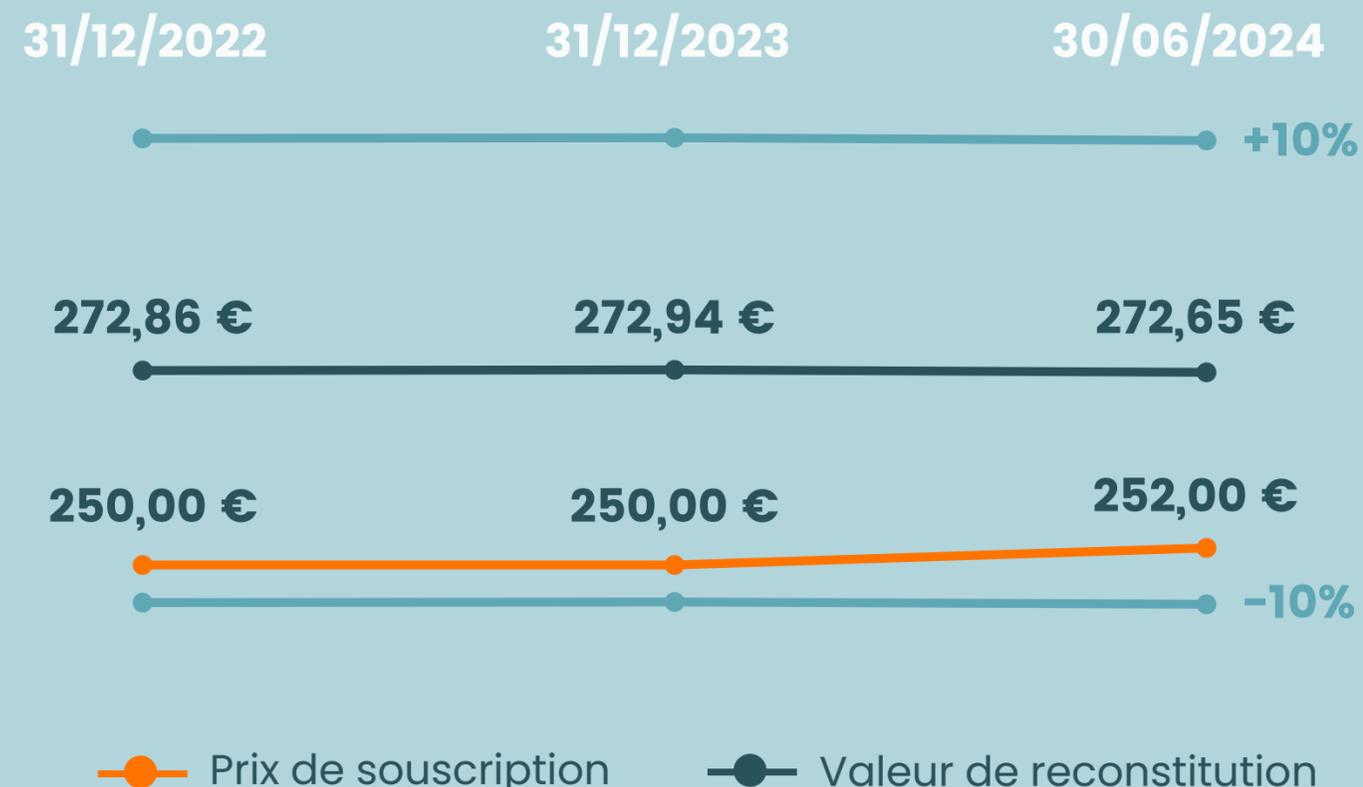
Conformément aux demandes de l'AMF et aux changements de réglementation, Epsicap REIM a procédé au calcul de la valeur de reconstitution de la SCPI Epsilon 360° au 30 juin 2024.

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 (7,6%) du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution.



Les performances passées ne présagent pas des performances futures



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 chiffres clés au 30/06/2024



**108** m€

CAPITALISATION



**17,5** m€

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



**2 495**

# ASSOCIÉS



**431 934**

# PARTS EMISES

## Mouvements du trimestre

**70 427**

PARTS SOUSCRITES

**513**

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

**1 543** k€

LOYERS HT HC  
ENCAISSÉS SUR LE  
TRIMESTRE

**100** %

TAUX  
D'OCCUPATION  
PHYSIQUE

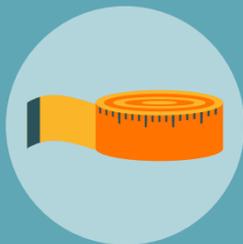
**16** %

RATIO DETTES ET  
AUTRES  
ENGAGEMENTS

# Le patrimoine



**35** actifs



**47 918** m<sup>2</sup>



**6,53** m€

Loyers annuels HT hors charges

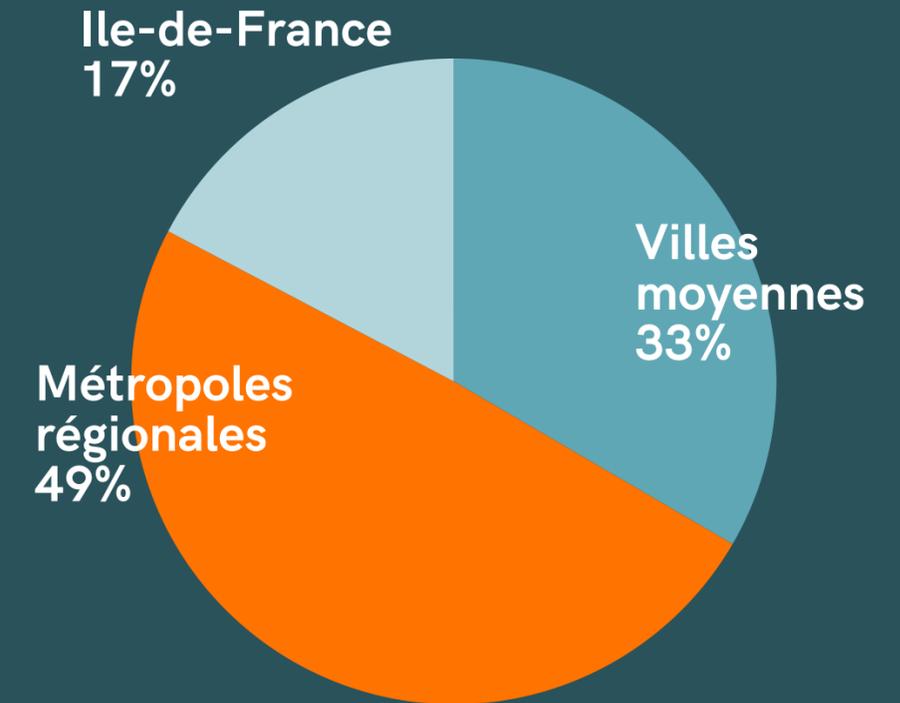
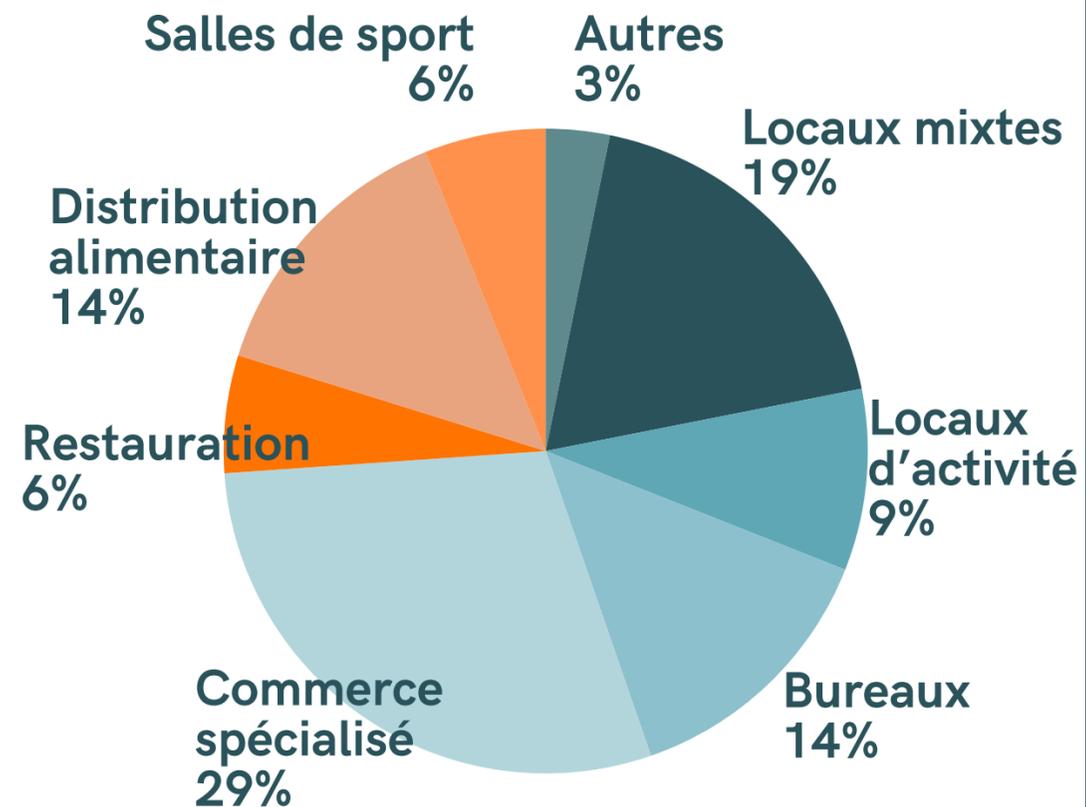


**63** unités locatives



**96,4** m€

investis (AeM)



Taux d'occupation financier (TOF) : 100%

Locaux occupés	100%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition	0%
Locaux vacants ou sous promesse de vente	0%
Locaux vacants en restructuration	0%

# Acquisition du trimestre

## Mérignac

#35

 Bureaux - 3 Av. Jacqueline Auriol, 33700 Mérignac



### Locaux mixtes

L'actif a été livré en 2012 clés en main pour le locataire Suez Lyonnaise des Eaux. Il dispose du label HQE. Il est loué à 100% à la Régie de l'Eau Bordeaux Métropole (établissement public) dans le cadre d'un bail de 8 ans fermes ayant pris effet le 1er janvier 2023.



3 161 m<sup>2</sup>



5,7 M€



Régie de l'Eau Bordeaux Métropole



Note ISR initiale : 52



08/04/2024



[Découvrir en vidéo](#)



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

[Consulter le patrimoine](#)



epsilon 360°

# 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 2nd trimestre 2024 a été marqué par :

- la poursuite des travaux de mise en place des bornes pour véhicules électriques
- le lancement de la campagne de collecte d'information des consommations 2023 dans le cadre du décret tertiaire
- la poursuite des consultations relatives à la mise en place de système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB), de panneaux solaires et/ou d'ombrières photovoltaïques sur les actifs le permettant.

Le rapport ESG 2023 d'Epsilon 360° a été publié en juin 2024. Ce rapport a pour objectif de présenter de manière complète et détaillée les actions ISR menées en 2023 et le positionnement de l'ensemble du patrimoine au regard de la stratégie déployée.



Retrouvez  
toutes nos  
actualités

Newsroom



# Nos actus



Epsilon 360° parmi les meilleurs placements immobiliers primés par Le Revenu en 2024.

**100  
MILLIONS** D'€  
DE CAPITALISATION

Epsilon 360° revalorise son prix de part et dépasse les 100M€ de capitalisation

[Lire l'article](#)

## Vie sociale

Pour rappel, l'assemblée générale annuelle de la SCPI Epsilon 360° s'est tenue le 2 mai dernier et a notamment adopté l'augmentation du capital maximum statutaire, pour le porter à 250 M€.

## 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.

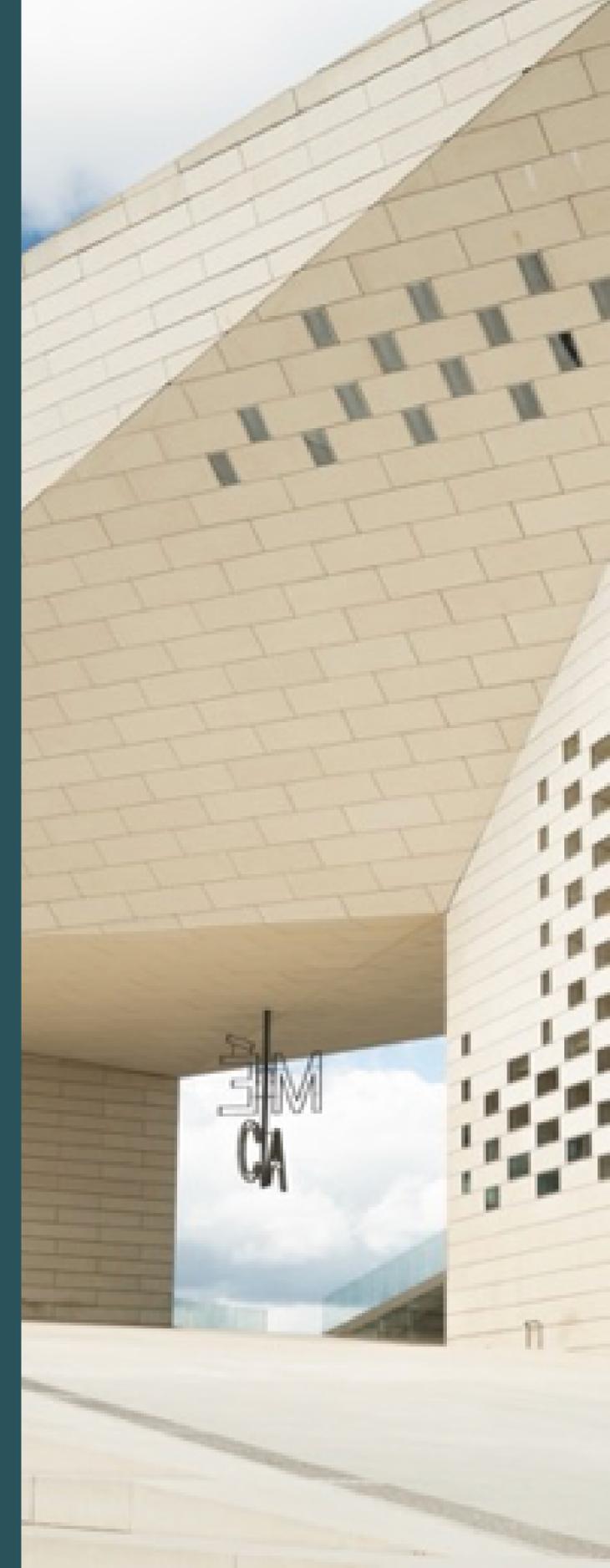


Epsilon 360°, c'est aussi un espace client entièrement digitalisé qui vous permet de suivre votre investissement directement en ligne

Accéder à mon espace



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



epsilon 360

by  
epsicap  
REIM