



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION #14

1er trimestre 2025

**Validité du 01/04/2025
au 30/06/2025**

Epsicap REIM, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-202165. Epsilon 360° Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, visa AMF n° 21-17 en date du 19 novembre 2021



EDITO

Cher.es Associé.es,

Nous avons le plaisir de vous faire part du dernier bulletin trimestriel de votre SCPI Epsilon 360° relatif au premier trimestre 2025.

Le fait notable de ce début d'année est intervenu "post-clôture", lors de l'Assemblée Générale du 2 avril dernier, au cours de laquelle vous avez massivement voté pour la poursuite de la **diversification géographique européenne de votre SCPI**. Ce choix nous paraît particulièrement judicieux au moment où de profonds bouleversements sont en cours dans "l'ordre mondial" tel que nous le connaissons depuis 1945.

La collecte de votre SCPI demeure soutenue, avec plus de 11M€ collectés sur les seuls mois de mars et avril. Nous profitons par ailleurs de la baisse des taux d'intérêt pour financer (et refinancer) des acquisitions en France et en Espagne, à taux fixes et sur une durée de 10 ans. Ces liquidités nous permettent de nous projeter sur **un plan d'investissement de l'ordre de 80M€ HD en 2025** (dont 18M€ déjà réalisés à date, 2 en France et 1 en Espagne), **dont 90% hors de France**, à des taux de rendement moyens supérieurs à 7% AEM.

Actuellement de 80% environ, **la part de la France devrait ainsi baisser à environ 60% du patrimoine de votre SCPI en fin d'année, et 50% d'ici mi 2026**, conformément à l'effort de rééquilibrage européen annoncé lors de l'Assemblée Générale.

Les f
solid
nivea
dans
l'effe
amé

Com
d'acc
de la
taux

Nous
nouve
puiso

- Le
"M
- Le
C

Pour
nouve
(jouis
sous

Performance

Pour 2025, Epsicap REIM a fixé un objectif de performance globale (taux de distribution + variation du prix de souscription) supérieure à 8%, dont un objectif de TD de nouveau en progression à 7,0%.

Ces objectifs sont des estimations faites 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.

Vos dividendes du trimestre

4,29 €

Dividende brut de fiscalité étrangère
(par part en jouissance sur le trimestre)

● **4,02€/part**

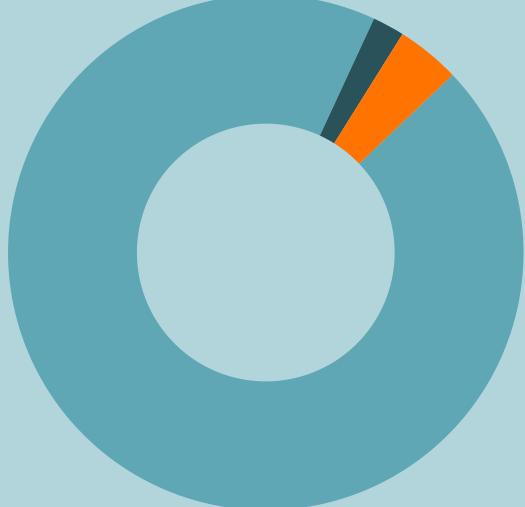
Revenu foncier net de fiscalité étrangère versé à l'Associé

● **0,18€/part**

Revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

● **0,09€/part**

Impôt étranger prélevé à la source, payé par la SCPI et déductible en France



Valorisation

Vale

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€.

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

Lors
dépa
reco
nou
s'acc
à l'ér

Lors
est i
de
nouv
béné
à l'ér

Les chiffres clés au 31/03/2025

 **143 m€**

CAPITALISATION

 **11,5 m€**

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE

 **3 350**

ASSOCIÉS

 **563 932**

PARTS EMISES

Mouvements

46 51

PARTS SOUSCR

Souscrire

253,8

PRIX DE
SOUSCRIPTION

Autres indica

2 689

LOYERS HT HC
ENCAISSÉS SUR LE
TRIMESTRE

Le patrimoine



45 actifs



83 328 m²



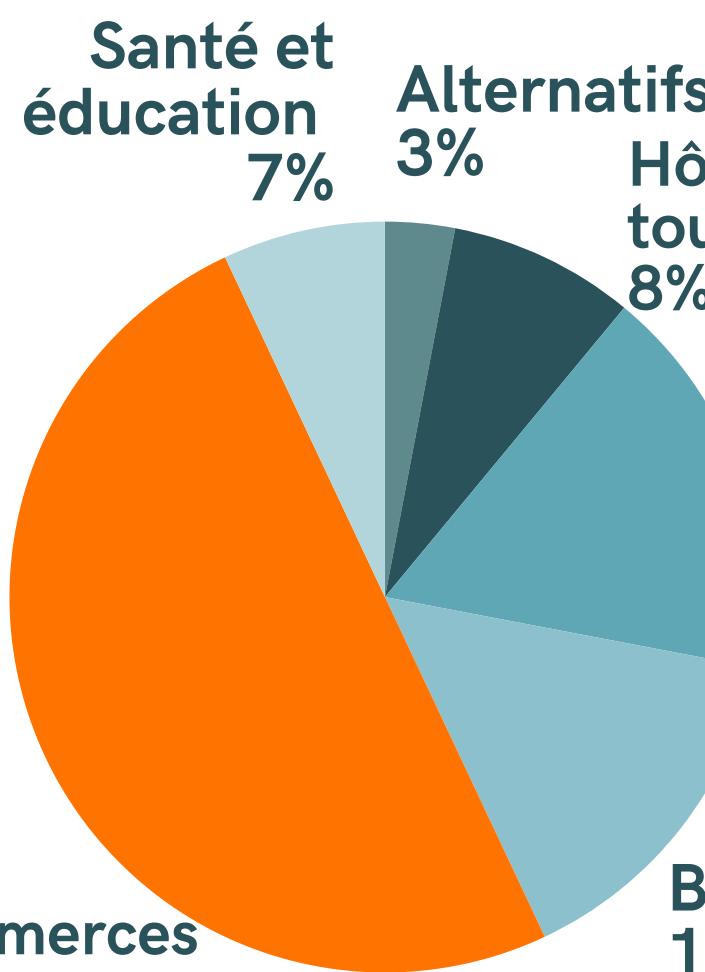
11,1 m€
Loyers annuels HT hors charges



97 unités locatives



158 m€
valeur d'expertise HD



Acquisitions du trimestre

Colomiers

#45



[31, Chemin de la Salvetat, 31170 Colomiers](#)



Commerce

Situé au sein d'une zone commerciale dominante proche de Toulouse, cet ensemble bénéficie d'une excellente visibilité et d'un état locatif stabilisé.



3 930 m²



6,25 M€



Fitness Park, Electro Dépôt,
Maxi Zoo, Joué Club



Note ISR initiale : 50



31/03/2025



[Découvrir en vidéo](#)

Acquisitions d'Avril

Mérignac

#46



37 Av. John Fitzgerald Kennedy, 33700 Mérignac



Commerce



Situé au sein de la zone commerciale leader de "Mérignac Soleil", cet actif a été acquis dans le cadre d'un "sale and leaseback" avec Salad & Co (groupe Agapes) assorti d'un nouveau bail ferme de 12 ans.



728 m²



1,9 M€



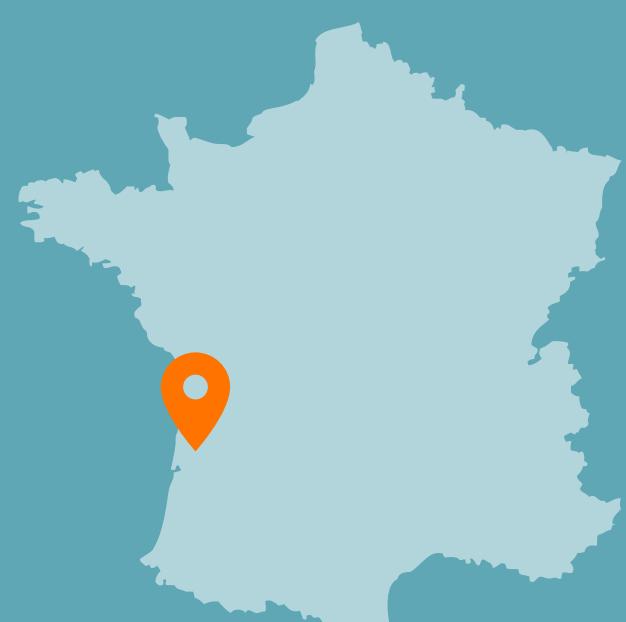
Salad & Co



Note ISR initiale : 32



04/04/2025



Découvrir en vidéo

Vie du patrimoine

Situation locative

► Local commercial à Paris - 80 m²

Commercialisation en cours.

► Cellule commerciale à Lunel - 310 m²

À la suite du départ de l'enseigne Toolstation du marché français, une résiliation anticipée locataire, en contrepartie du versement d'une indemnité locative. Commercialisation en cours.

► Cellule commerciale à Chasseneuil du Poitou - 802 m²

Une résiliation anticipée du bail a été signée avec le locataire Tom & Co, en contrepartie d'une indemnité locative. Un bail devrait être signé dans les prochains jours avec une enseigne.

Travaux

► Immeuble de bureaux à Aix-en-Provence

La première phase des travaux de remplacement des climatisations est terminée. Par ailleurs, la station de recharge pour véhicules électriques est en cours de programmation avant le 30/06 (date limite).

► Installation de bornes IRVE - Fécamp

La station de recharge a été mise en service en partenariat avec PowerDot. Il s'agit de la première station de recharge publique installée par la ville de Fécamp et réalisée avec cet opérateur.

► Gestion Technique du Bâtiment

Les audits GTB ont été finalisés en vue de la programmation des travaux lors des prochaines réunions de comité technique.

► Construction en cours d'un centre de padel - Camblanes et Meynac

La livraison du bâtiment est prévue courant mai.

Responsable

Environnement

Social



Gouvernance

epsilon 360°



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.



[Newsroom](#)



Retrouvez
toutes nos
actualités



N



e

La S

Lire



Quelques informations

Vie sociale

L'Assemblée Générale Mixte a été favorablement votée à l'ensemble des résolutions. L'ensemble de l'assemblée est disponible dans la section "Mes Documents".

Par ailleurs, cette assemblée a été élue pour une durée de 3 ans : Mme Alice Le Scouezec, M. Sébastien Bouture, M. Tristan Le Scouezec, M. Sébastien Bouture, M. Philippe Blanc, M. Philippe Nguyen, M. Loic Blandin.



Informations personnelles

Votre attestation fiscale 2024 est disponible sur votre espace associé en ligne. Ces informations vous seront nécessaires à l'établissement de votre déclaration 2025 sur les revenus 2024 au titre de la SCPI Epsilon 360°. Vous pouvez la télécharger en vous connectant à votre espace personnel, dans la section "Mes Documents".

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 et accompagné des pièces justificatives nécessaires.

Tout savoir

Avertissement

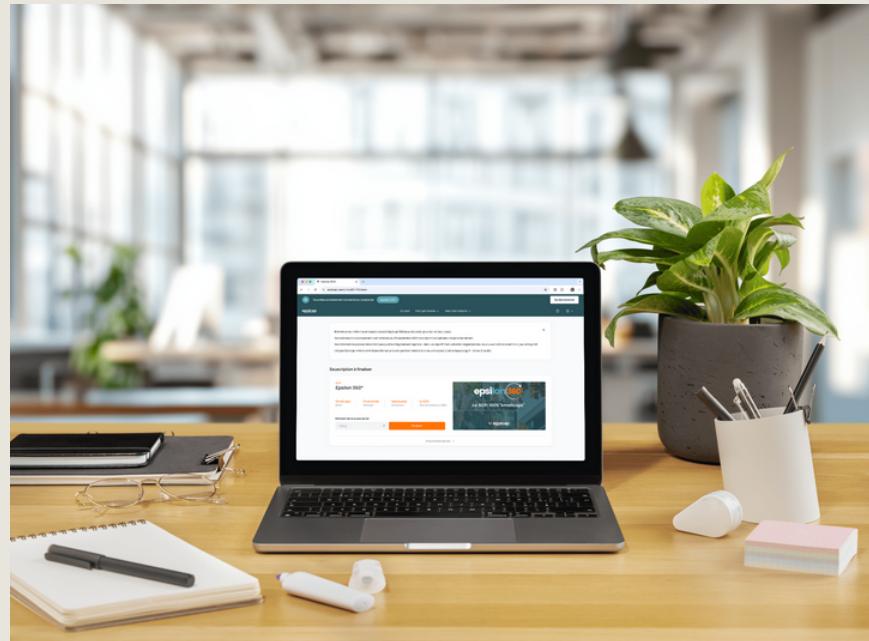
Les parts de SCPI sont des supports de placement de long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans une SCPI dépend de votre patrimoine personnel de votre horizon d'investissement et de vos objectifs financiers. Il convient 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'Epsicap REIM : www.epsicap.fr

Conditions de retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de 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 la personne 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

>

epsilon

by

epsicap

REIM