



# 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'acco  
de la  
**taux**

Nous  
nou  
puisc

- Le  
"M
- Le  
C

Pour  
nou  
(jou  
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**

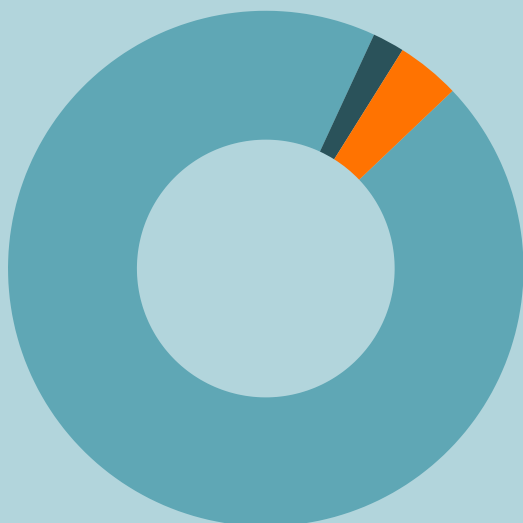
Revenu foncier net de fiscalité étrangère  
versé à l'Associé

● **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

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  $\pm 10\%$  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**

Vale

Lors  
dépa  
reco  
nou  
s'ac  
à l'en

Lors  
est i  
de  
nou  
béné  
à l'en

# 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 k

LOYERS HT HC  
ENCAISSÉS SUR LE  
TRIMESTRE



# Le patrimoine



45 actifs



83 328 m<sup>2</sup>



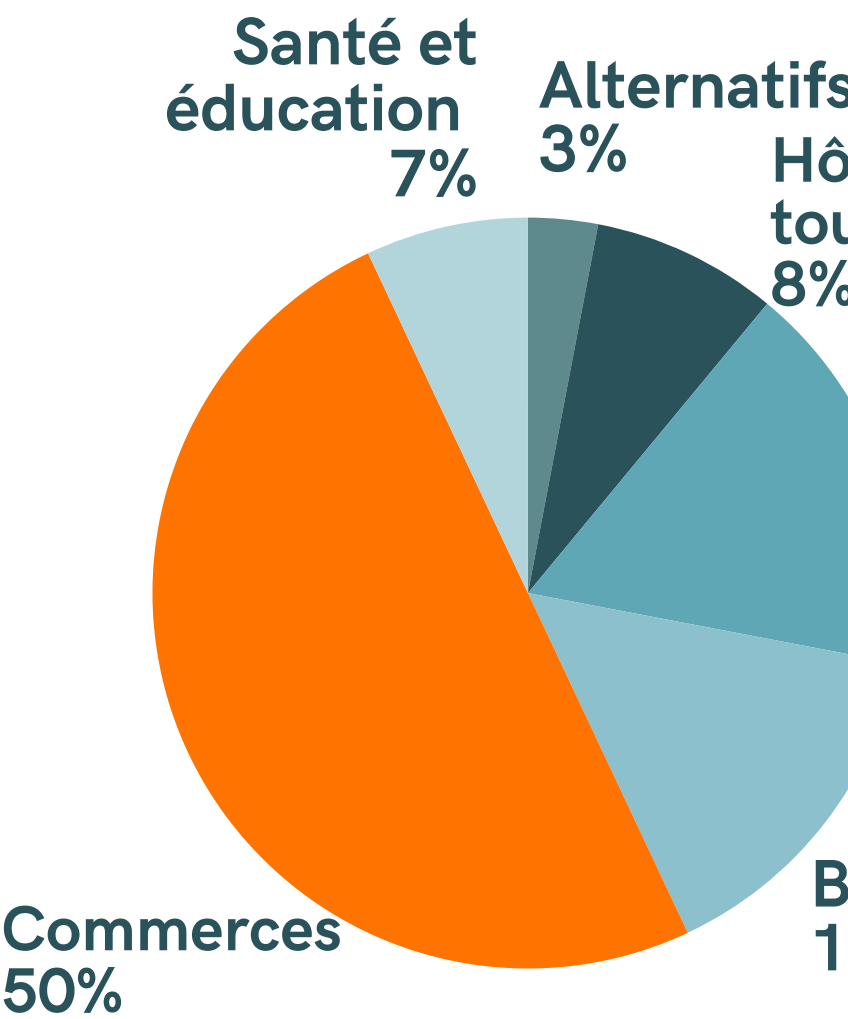
11,1 m€  
Loyers annuels HT hors charges



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 c



### **Cellule commerciale à Chasseneuil du Poitou - 802 m2**

Une résiliation anticipée du bail a été signée avec le locataire Tom & Co, en contrepartie 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 aill de recharge pour véhicules électriques est en cours de programmation avant le 30/06 (



### **Installation de bornes IRVE - Fécamp**

La station de recharge a été mise en service en partenariat avec PowerDot. Il s'agit de la réalisée avec cet opérateur .



### **Gestion Technique du Bâtiment**

Les audits GTB ont été finalisés en vue de la programmation des travaux lors des prochain



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

La livraison du bâtiment est prévue courant mai.

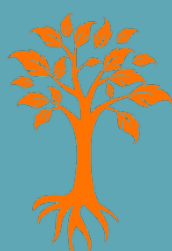
# Responsable



**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 « Smallcaps ») qui en est généralement exclue, compte tenu notamment de leur taille.





Retrouvez  
toutes nos  
actualités

[Newsroom](#)



N





# Quelques informations



## Vie sociale

L'Assemblée Générale Mixte a été tenue le 14 mai 2024, favorablement à l'ensemble des résolutions. Le procès-verbal de l'assemblée est disponible [ici](#).

Par ailleurs, cette assemblée a élu pour une durée de 3 ans : Mme Alicia Bouteau, Tristan Le Scouezec, M. Sébastien Bouture), M. Philippe Blanc, M. 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, 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 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'Epsicap REIM : [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 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 le formulaire recommandé 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](#)**



**Ret  
l'in  
notr  
ww**



epsilon()