EPSILON 360°

Bulletin trimestriel d'information #10

1er trimestre 2024

Validité du 01/04/2024 au 30/06/2024

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

Cher.es associé.es

Votre SCPI Epsilon 360° clôture un premier trimestre 2024 très satisfaisant et conforme en tous points aux objectifs fixés.

La collecte nette du trimestre s'élève à 11,8m€, permettant à votre SCPI de se hisser pour la 1ère fois parmi les 20 premiers collecteurs du marché. Dans un marché où la collecte globale reste très sensiblement inférieure aux niveaux constatés ces dernières années, Epsilon 360° gagne ainsi des parts de marché et s'impose comme une alternative solide à certains fonds historiques.

Le patrimoine a une nouvelle fois démontré sa résilience avec des taux d'occupation et de recouvrement à 100%. Preuve de nouveau que "smallcaps" et solidité locative font bon ménage !

Enfin, les acomptes sur dividendes distribués sur le trimestre sont en ligne avec l'objectif de taux de distribution de 6,50% fixé en début d'année.

Seul point de vigilance : un marché de l'investissement tertiaire en France qui reste particulièrement peu fluide, avec un volume de transactions historiquement faible sur le 1er trimestre. Acheteurs et vendeurs ont encore du mal à trouver des nouveaux points d'équilibre dans l'attente de la cristallisation d'une baisse des taux d'intérêt. Dans ce contexte, votre SCPI a réalisé deux acquisitions depuis le début d'année, pour un volume global de 7,5M€, dans des conditions attractives. Elle est par ailleurs en exclusivité sur un volume d'investissement supplémentaire de 9,2M€ (finalisation prévisionnelle avant l'été). Nous resterons naturellement particulièrement attentifs à la bonne adéquation entre la collecte et le pipeline d'acquisitions.

Récompenses

Votre SCPI primée

Votre SCPI a été distinguée en ce début d'année.

Trophées d'Or 2024 des Meilleurs Placements Immobiliers
Le Revenu

Trophée d'Or, catégorie « meilleures SCPI diversifiées », dans le cadre des Trophées du Revenu 2024

"En privilégiant des enseignes de proximité et des sociétés d'envergure, la jeune SCPI Epsilon 360° confirme ses bons résultats. Sa collecte est maîtrisée. Elle affiche une prédilection pour des petits actifs tertiaires diversifiés et régionaux, compris entre 1 et 10 millions d'euros. Son accessibilité (prix et processus d'achat) concourt à son succès auprès des investisseurs français."

Distribution

Pour rappel, au titre de 2024, Epsicap REIM a fixé un objectif de performance globale de 8% (taux de distribution “TD” et revalorisation du prix de part), dont un objectif de TD de nouveau en progression, à 6,50%.

L’objectif présenté est une estimation des performances futures sur la base des données 2023 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

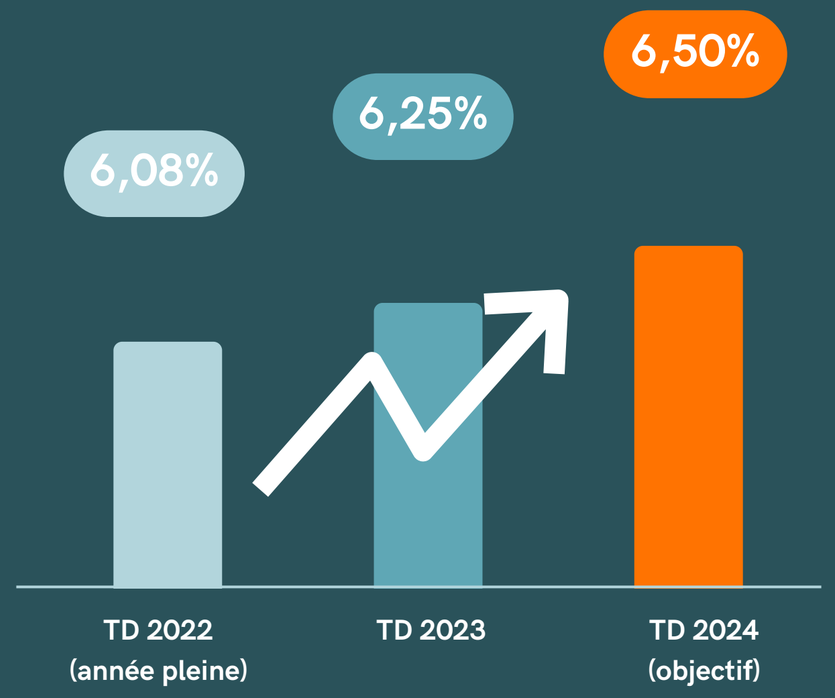
4,05

DISTRIBUES / PART EN JOUISSANCE

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 d'expertise indépendante de chaque actif composant le patrimoine.

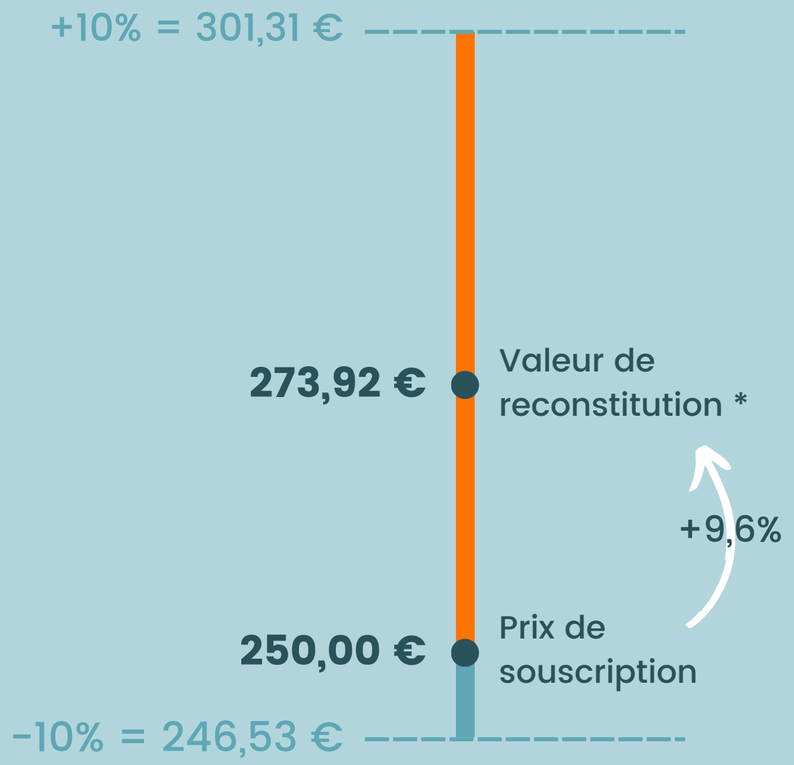
Au 31/12/2023, la valeur de reconstitution par part d'Epsilon 360° s'établit à 273,92€, en légère progression comparé au 31/12/2022. Cela signifie que le patrimoine a fait plus que résister à la hausse brutale des taux d'intérêt.

Cela signifie également qu'en l'état actuel des choses, le prix de souscription pourrait être revalorisé de près de 10% avant qu'il ne se retrouve en situation de "surcote" par rapport à la valeur de reconstitution.

Compte tenu de l'attente forte de l'AMF sur la valorisation des SCPI, Epsicap REIM procédera au 30 juin prochain à une nouvelle revue des valeurs de réalisation/reconstitution de la SCPI Epsilon 360°.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures

Valeur de part (31/12/2023)



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 31/03/2024

91 m€

CAPITALISATION

11,8 m€

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE

2 037

ASSOCIÉS

362 019

PARTS EMISES

Mouvements du trimestre

66 345

PARTS SOUSCRITES

20 010

PARTS COMPENSANT LES RETRAITS*

0

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

**dont 20 000 parts correspondant à une seule SCI institutionnelle en recherche de liquidité qui nous a indiqué vouloir se retirer en début d'année. Grâce à une collecte soutenue, cette demande a pu être satisfaite en une seule fois dès le mois de janvier. Suite à ce retrait, la quote-part d'institutionnels dans la SCPI s'élève à seulement 5,1% de la capitalisation.*

Souscrire

250,0 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

3 mois

DÉLAI DE JOUISSANCE

237,5 €

VALEUR DE RETRAIT

Autres indicateurs

1 452 k€

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

100 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

19 %

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le patrimoine

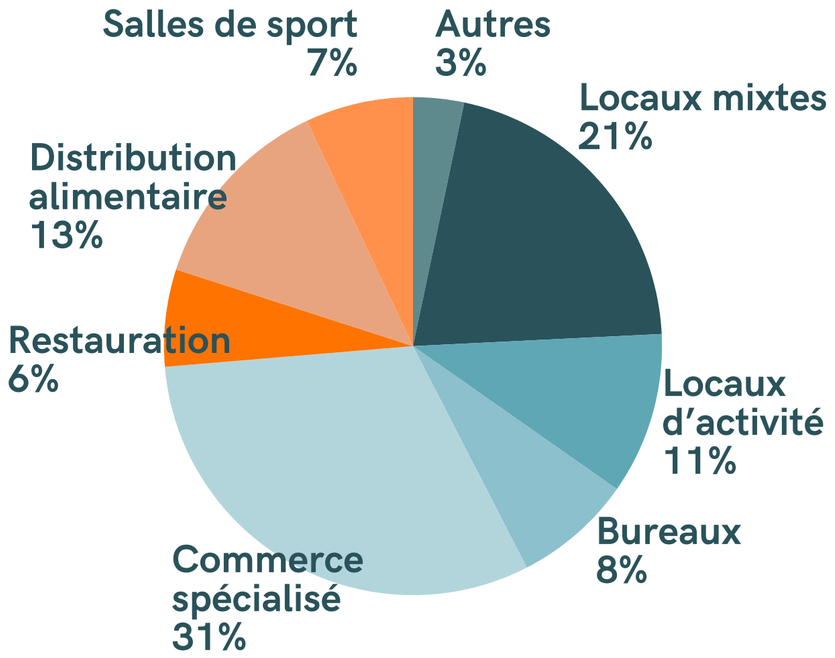
34 actifs

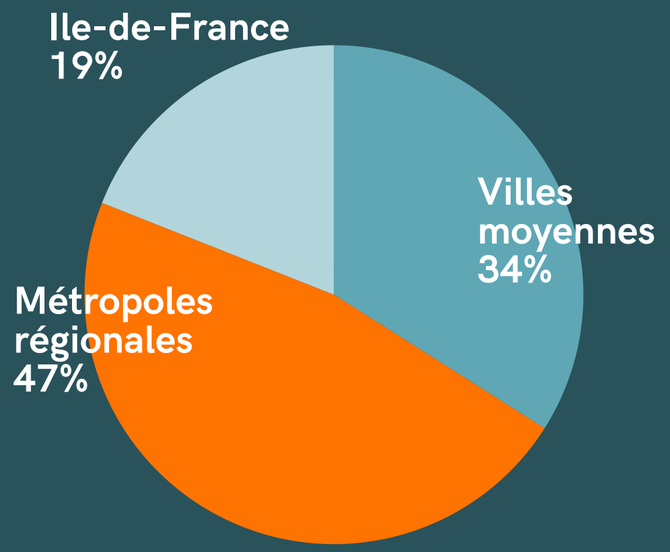
44 757 m2

6,16 m€
Loyers annuels HT hors charges

62 unités locatives

90,2 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%*

Villenave d'Ornon

#34

14 Avenue Roger Lapébie, 33140 Villenave-d'Ornon

Locaux mixtes

L'actif, situé en bordure de rocade à Villenave-d'Ornon, au sud de Bordeaux, avec un accès direct à celle-ci, a été livré en mai 2013 pour le locataire en place, Aximum (filiale de Colas – groupe Bouygues). Ce dernier a renouvelé son bail en janvier 2023.

876 m2

1,73 M€

Aximum

Note ISR initiale : 22

18/01/2024

Découvrir en vidéo

Acquisition d'avril

Mérignac (33) **Bureaux - 3 161 m2 - 5,7 M€**

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.

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

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 1er trimestre 2024 a été marqué par :

- le lancement des travaux de mise en place des bornes pour véhicules électriques
- le déploiement des travaux validés fin 2023 permettant d'atteindre les objectifs "décret tertiaire 2030" pour les actifs concernés
- la consultation de partenaires spécialisés pour la mise en place de panneaux solaires et/ou d'ombrières photovoltaïques sur les actifs le permettant.

Le rapport ESG 2023 d'Epsilon 360° sera publié et communiqué prochainement. L'objectif du rapport est de vous 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

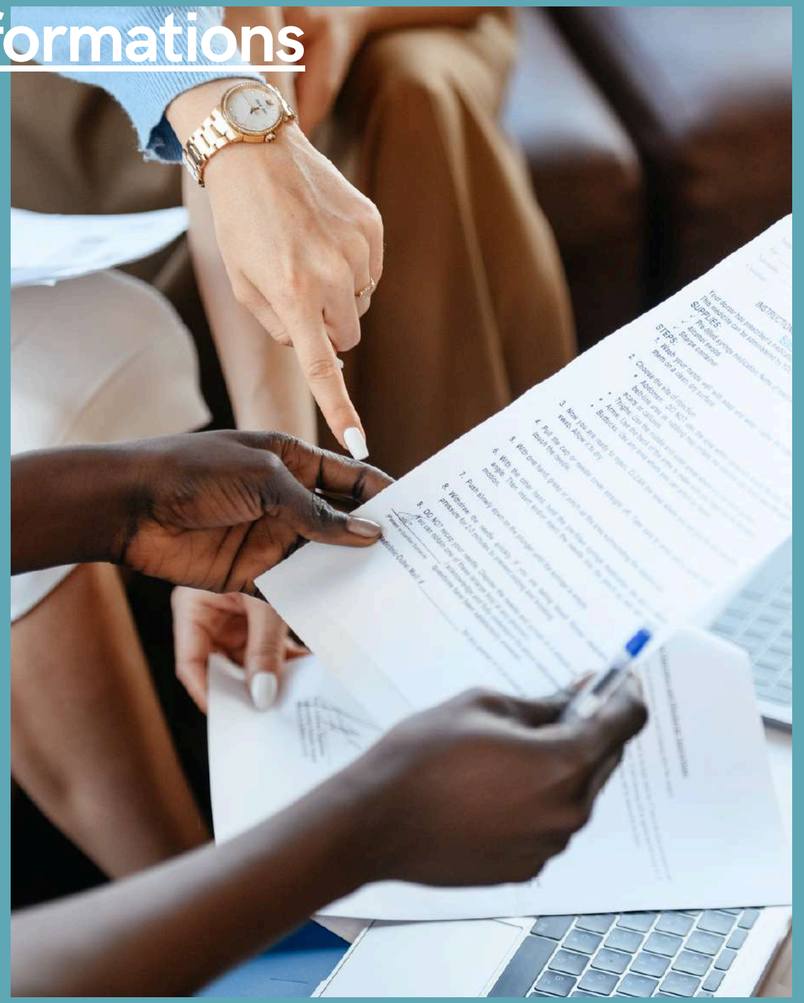
Nos actus

Trophées d'Or 2024 des Meilleurs Placements Immobiliers
Le Revenu

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

La grille de démembrement de la SCPI Epsilon 360° évolue

Quelques informations



Vie sociale

L'assemblée générale annuelle de la SCPI Epsilon 360° s'est tenue le 2 mai dernier. L'ensemble des résolutions a été adopté et en particulier, l'augmentation du capital maximum statutaire, pour le porter à 250 M€. Ceci permettra à Epsilon 360° de poursuivre son développement maîtrisé.

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.

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

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 237,5 euros.

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

Je me connecte

Retrouvez toute l'information sur notre site internet

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