

# EPSILON 360°

**3e trimestre 2023**

**Validité du 01/10/2023  
au 31/12/2023**

Bulletin  
trimestriel  
d'information #8



# Cher.es associé.es

Les chiffres de collecte des SCPI relatifs au 3ème trimestre 2023 devraient vraisemblablement confirmer la cassure entre les fonds actuellement en difficulté, et ceux qui continuent de collecter.

Votre SCPI fait partie de cette 2ème catégorie et nous espérons que ses excellents fondamentaux continueront à attirer de nombreux nouveaux associés (vous êtes déjà près de 1 500 à l'heure où nous écrivons ces lignes !) malgré un contexte qui risque de rester compliqué durant de nombreux mois.

Parmi ces fondamentaux, nous soulignons en particulier:

- Un taux de distribution prévisionnel en 2023 de 6,25%, au-dessus de la performance de 2022 et de l'objectif affiché en début d'année ;
- Un objectif de taux de distribution en 2024 de 6,50%, grâce notamment aux indexations applicables aux loyers. Nous prévoyons ainsi de relever le dividende mensuel à compter de janvier prochain, à hauteur de 1,35€ par part (vs 1,28€ actuellement) ;
- Un prix de souscription qui devrait rester largement décoté par rapport à la valeur de reconstitution. Vous pouvez consulter le communiqué diffusé spécifiquement à ce sujet [ici](#) ;
- Un TOF qui demeure à 100%, associé à un taux de recouvrement de 99% en cumulé sur les 3 premiers trimestres, démontrant que smallcaps et résilience ne sont pas antinomiques ;
- Un niveau de réserves confortable, en particulier pour un fonds lancé récemment.

Edito



Au cours du 3ème trimestre:

- la collecte nette a atteint 7,4 MEUR, pour ainsi dire sans retrait (1 part retirée). La capitalisation à ce jour dépasse les 70M€; elle devrait s'établir entre 75M€ et 80M€ en fin d'année, sous toutes réserves.
- votre SCPI a réalisé 5 nouvelles acquisitions pour 9 nouvelles unités locatives. Par ailleurs, deux nouvelles acquisitions ont été sécurisées pour 5 MEUR HD. Elles devraient être finalisées d'ici la fin de l'année. La valeur d'acquisition du patrimoine dépassera alors 75M€.

Conformément à nos communications précédentes, nous accélérons sur l'amélioration énergétique du patrimoine. Des bornes de recharge de véhicules électriques seront prochainement installées sur 8 actifs et, suite à un audit en cours sur la majorité des actifs, nous finalisons un plan d'investissement pluriannuel dont les conclusions vous seront communiquées en fin d'année.

Votre Assemblée Générale du 28 septembre dernier a approuvé l'ouverture de la stratégie d'investissement à l'Espagne et au Portugal. Notre objectif est de réaliser au moins une acquisition sur ce territoire en 2024.

Enfin, votre SCPI a une nouvelle fois été primée : elle a reçu un Top d'Or 2023 dans la Catégorie "Meilleur Espoir - SCPI Diversifiée" décerné par ToutSurMesFinances.com.

Pour conclure, nous ne saurions trop vous recommander de garder un certain recul par rapport à ce que vous pouvez lire dans la presse et les réseaux sociaux. L'immobilier reste un excellent placement de long terme, et les SCPI restent selon nous un outil extrêmement pertinent pour investir dans l'immobilier. L'ajustement en cours sur le marché est un "mal nécessaire" suite à la remontée extrêmement forte et rapide des taux d'intérêt, et nous pensons que votre SCPI est idéalement positionnée pour bénéficier du nouveau cycle à venir.

Nous espérons que de nombreux nouveaux associés vont continuer à vous rejoindre, nous permettant de saisir de nouvelles opportunités en 2024 dans des conditions qui s'annoncent particulièrement attractives.

L'équipe Epsilon Capital





# Performance

Au cours du 3ème trimestre 2023, votre SCPI a distribué un montant de 3,84 € par part en pleine jouissance répartis en 3 distributions mensuelles de 1,28 €.

Le taux de distribution (“TD”) prévisionnel 2023 est nettement supérieur à l’objectif de début d’année (“maintien d’un taux de distribution supérieur à 6%”) puisque celui-ci devrait finalement s’établir à 6,25%.

Pour rappel, le TD moyen 2022 des SCPI est de 4,53% selon l’IEIF.

## Vos dividendes du trimestre



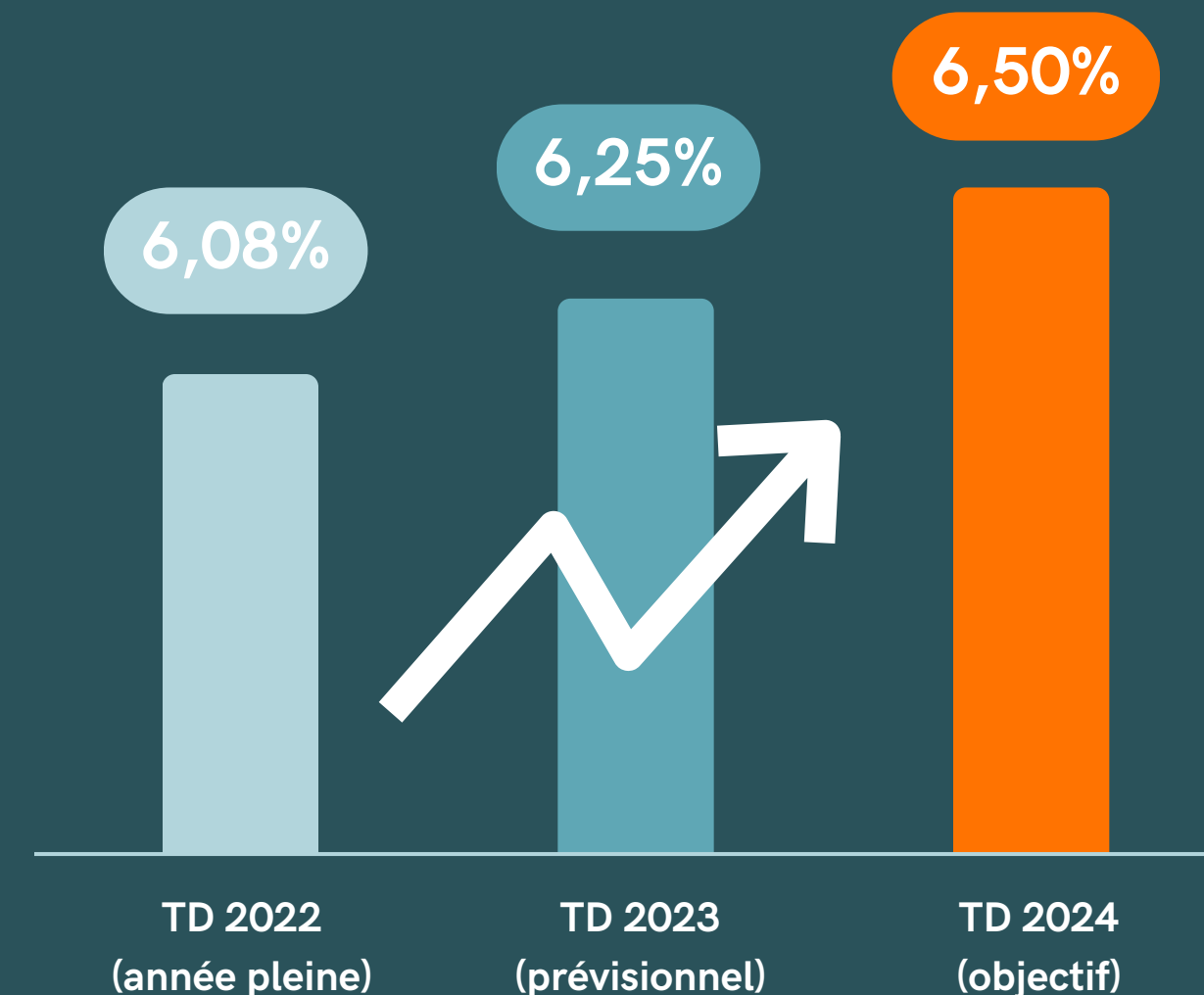
# 3,84

DISTRIBUES / PART EN JOUISSANCE\*



**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.

# Les chiffres clés au 30/09



70 m€

CAPITALISATION



7,4 m€

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



1 404

# ASSOCIÉS



278 343

# PARTS EMISES

## Mouvements du trimestre

29 410

PARTS SOUSCRITES

1

PARTS COMPENSANT  
LES RETRAITS

0

PARTS EN ATTENTE  
DE RETRAIT

## Souscrire

250,0 €

PRIX DE  
SOUSCRIPTION

3 mois

DÉLAI DE  
JOUISSANCE

237,5 €

VALEUR DE RETRAIT

## Autres indicateurs

1 096 k€

LOYERS HT HC  
ENCAISSÉS SUR LE  
TRIMESTRE

100 %

TAUX  
D'OCCUPATION  
PHYSIQUE

24 %

RATIO DETTES ET  
AUTRES  
ENGAGEMENTS

# Le patrimoine



27 actifs



37 364 m<sup>2</sup>



5,03 m€

Loyers annuels HT hors charges

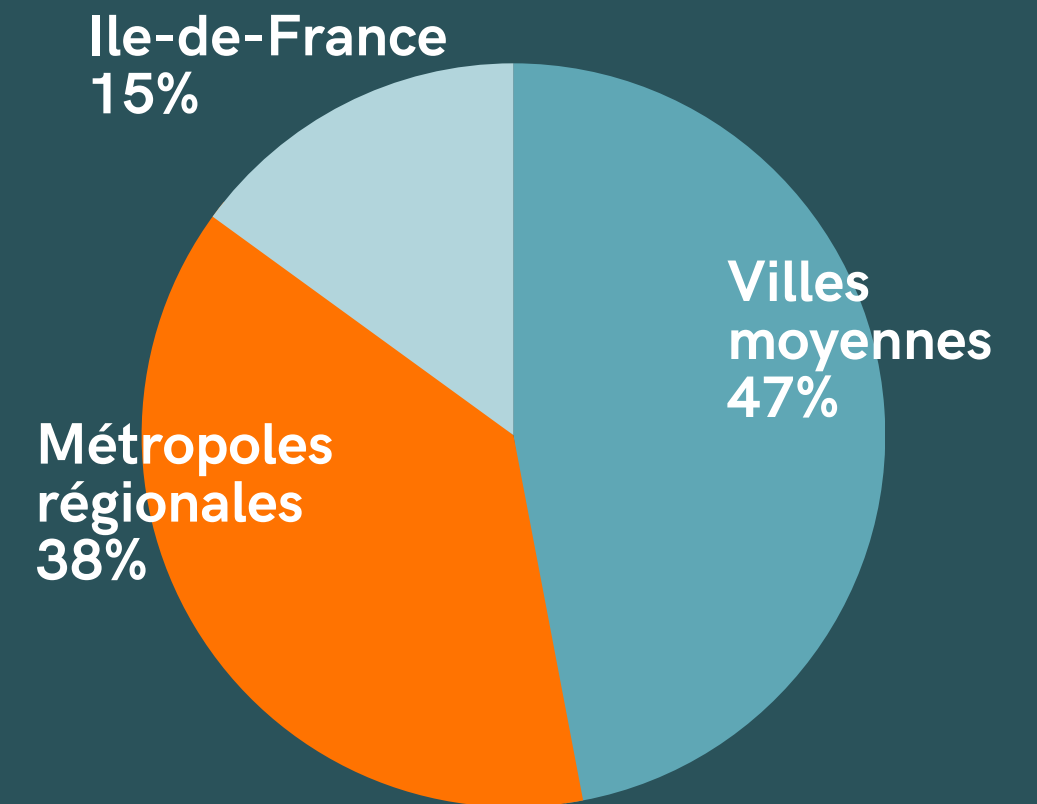
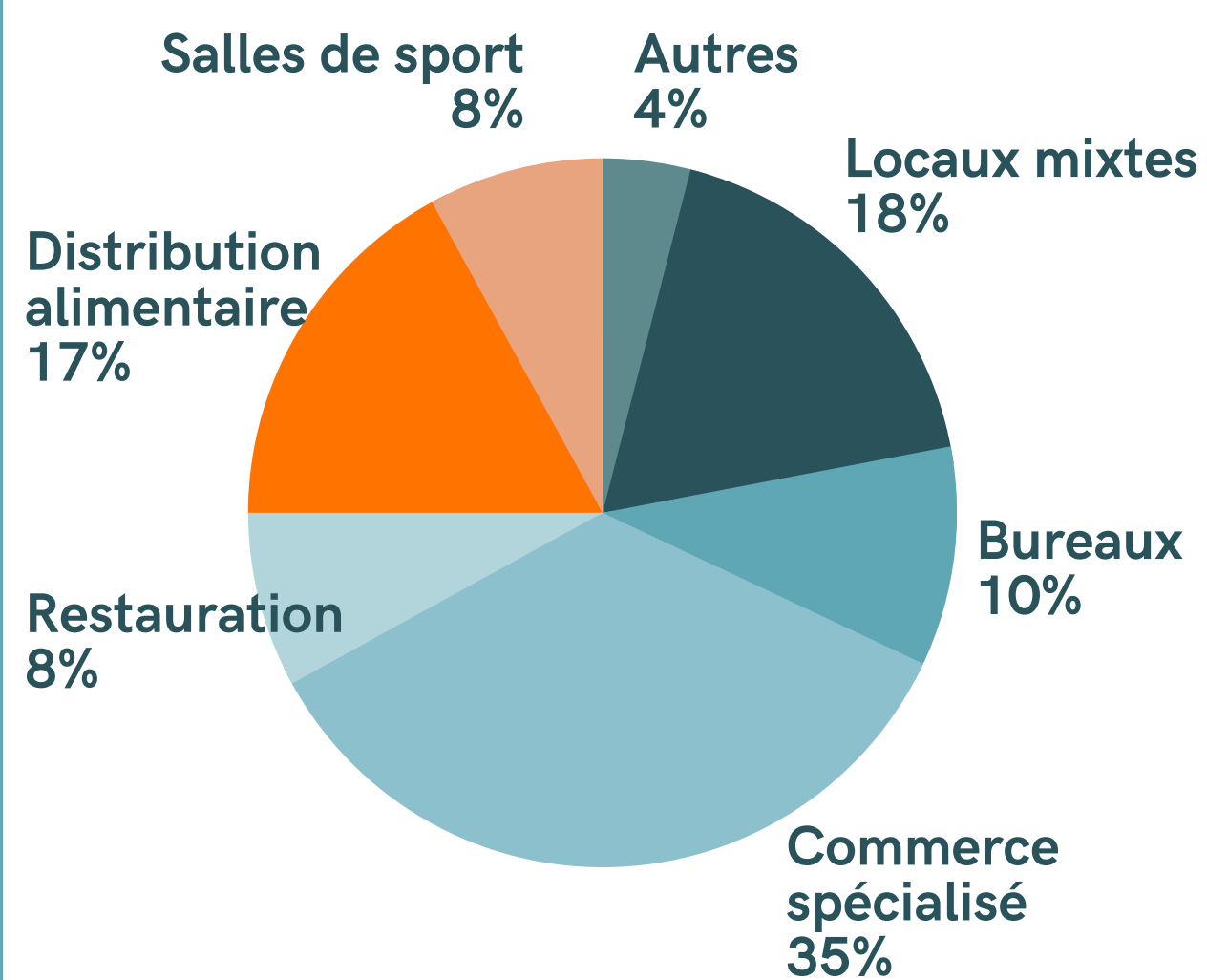


51 unités locatives



75,4 m€

investis (AeM)



Taux d'occupation financier  
(TOF) : 100%

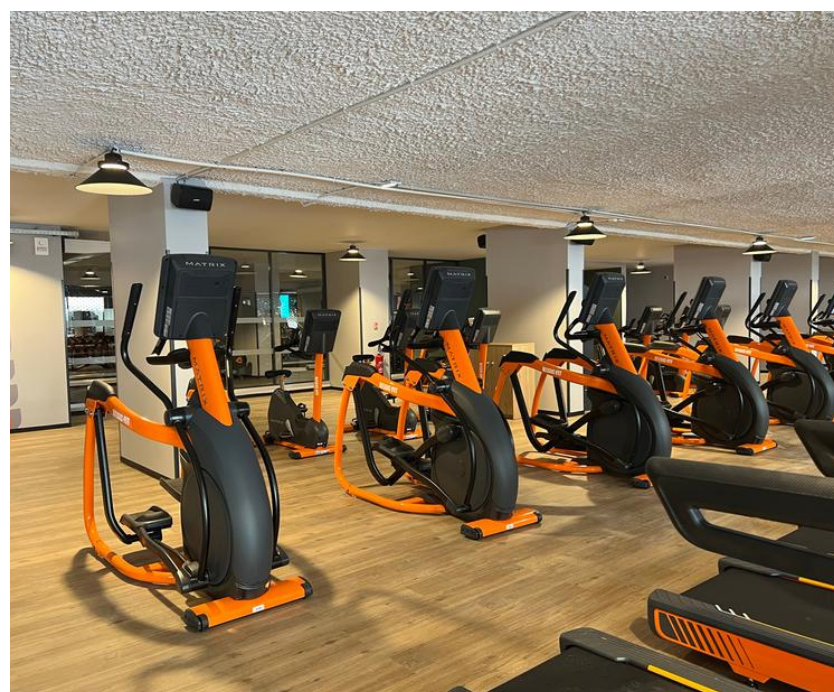
Vie du patrimoine :

- **Montauban/La Richardais** : MaxPlus a été racheté par le géant allemand TEDI, leader européen du discount non alimentaire, permettant ainsi à la SCPI Epsilon 360° d'accueillir une nouvelle très belle signature au sein du patrimoine.
- **Bailly** : Le locataire Mon Coaching Deco a pris la suite (sans rupture de loyers) de La Vie Claire qui a souhaité quitter les lieux.

# Marseille

#23

 17 Rue Sauveur Tobelem, 13007 Marseille



## Salle de sport

L'actif se situe dans le centre-ville de Marseille à 500 m du Vieux Port. L'actif est loué au titre d'un bail de 12 ans fermes avec le groupe Basic Fit qui a entièrement restructuré le local.

 1 450 m<sup>2</sup>

 3,7 M€

 Basic Fit

 Note ISR initiale : 25

 24/07/2023



 [Découvrir en vidéo](#)

# Rennes

#24

 18 Rue du Bourg Nouveau, 35000 Rennes



## Coworking

Un espace de coworking au sein d'un immeuble neuf. L'actif est situé dans une zone tertiaire de Rennes, en bordure de rocade. L'ensemble est loué à IWG dans le cadre d'un bail 9 ans fermes ayant pris effet en juillet 2023.

 1 219 m<sup>2</sup>

 3,9 M€

 IWG

 Note ISR initiale : 20

 25/07/2023



 [Découvrir en vidéo](#)

# Angoulême

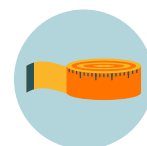
#25

 Chemin de la Volige, 16430 Champniers



## Restauration

Une pizzeria située dans la principale zone commerciale d'Angoulême (Champniers). La zone est portée par un Géant Casino et de nombreuses enseignes nationales (Décathlon, La Halle, Cultura, Jardiland, ...). Le local a été pris à bail en 2017 par l'enseigne Signorizza dans le cadre d'un bail 12 ans fermes.



316 m<sup>2</sup>



1,2 M€



Signorizza



Note ISR initiale : 22



28/07/2023



[Découvrir en vidéo](#)

# Morangis

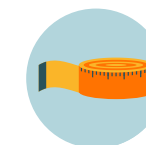
#26

 2 Avenue des Froides Bouillies, 91420 Morangis



## Commerces

L'actif est composé de deux cellules commerciales situées à Morangis, à l'entrée d'une zone d'activité mixte de locaux d'activité et commerces (Lidl, Aldi, ...). Ces cellules sont louées à Action (arrivé en 2022 et ayant rénové l'intégralité de leurs surfaces) et à un restaurant asiatique.



1 731 m<sup>2</sup>



3,5 M€



Action, Royal Morangis



Note ISR initiale : 17



28/07/2023



[Découvrir en vidéo](#)



# Bordeaux

#27

 Quartier Bassins à Flot, 33300 Bordeaux



## Commerces

Portefeuille composé de quatre cellules en pied d'immeuble situées dans le quartier récent et dynamique des Bassins à Flot à Bordeaux.



598 m<sup>2</sup>



2,25 M€



Cabinet médical, buraliste, restaurant, showroom



Note ISR initiale : 25



29/08/2023



[Découvrir en vidéo](#)



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

[Le patrimoine](#)



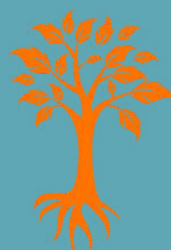
# EPSILON 360° Responsable



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

L'audit de suivi du label ISR a été réalisé au mois de juillet 2023. A la suite de cet audit, l'AFNOR Certification a émis une décision favorable concernant le maintien du label ISR pour la SCPI Epsilon 360°.

Le 3ème trimestre 2023 a été consacré :

- à la finalisation des accords relatifs à la mise en place de bornes de recharge de véhicules électriques sur certains sites ;
- la réalisation d'audits énergétiques sur les actifs pertinents du patrimoine.





Retrouvez  
toutes nos  
actualités

# Nos actus



Epsilon 360° une nouvelle fois récompensée : TOP d'OR SCPI 2023 – Prix de la SCPI diversifiée dans la catégorie “Meilleur Espoir”.

FRANCE SCPI

Interview d'Andrès Boros, Président d'Epsilon Capital, par France SCPI.

Newsroom





## Vie sociale

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI Epsilon 360° s'est réunie le 28 septembre 2023 pour statuer sur l'ouverture de la stratégie d'investissement de la SCPI à l'Espagne et au Portugal. L'Assemblée a voté favorablement à cette résolution.

## 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 Epsilon Capital 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 considéré.

**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'acquisitin (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.epsiloncapital.fr](http://www.epsiloncapital.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



Epsilon Capital, 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