

# ΕPSILON 360°

**1er trimestre 2023**

**Validité du 01/04/2023  
au 30/06/2023**

Bulletin  
trimestriel  
d'information #6



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



# Cher.es associé.es

Dans un marché de l'investissement tertiaire qui est resté particulièrement atone en France en ce début d'année (les montants investis sont en recul d'environ 35% comparés aux mêmes trimestres en 2021 et 2022), votre SCPI est restée particulièrement active. En effet, notre segment des smallcaps continue de présenter de nombreuses opportunités, en particulier pour un acquéreur tel que votre SCPI capable de formuler des offres sans condition de financement.

Ainsi, au cours de ce trimestre, votre SCPI a réalisé trois investissements à Limoges et à Sainte Geneviève des Bois portant sur des locaux commerciaux, pour un montant total AEM de 7,4m€. En avril, votre SCPI a également réalisé une acquisition à Nice pour un montant AEM de 6m€.

Nous avons également sécurisé un portefeuille d'acquisitions d'environ 23m€ AEM répartis sur 7 actifs, dont une part importante devrait être concrétisée d'ici cet été. Le taux moyen à l'acquisition en 2023 est à ce jour proche de 7% AEM.

Edito





## Un patrimoine qui se montre résilient dans un contexte économique plus difficile

Les taux d'occupation et de recouvrement sont restés stables à 100% sur le trimestre. Le ralentissement de l'économie, l'inflation qui reste à ce stade élevée, ainsi que l'impact des grèves à répétition, pourraient toutefois peser sur les marges et/ou la trésorerie de certaines entreprises au cours des prochains trimestres. Il est donc indispensable de garder un dialogue constant avec nos locataires afin de détecter d'éventuelles difficultés.

## Une SCPI qui se développe de manière maîtrisée

Côté collecte, dans un contexte où le marché montre quelques signes de ralentissement (collecte des SCPI en recul de 10% sur le trimestre comparé au T1 2022, mais au dessus néanmoins de la moyenne des premiers trimestres des cinq dernières années), Epsilon 360° continue de « tracer sa route » : 7m€ de nouvelles souscriptions ont été enregistrées au cours du T1 2023, et autant sur le seul mois d'avril, ce qui permet à la capitalisation du fonds de dépasser désormais les 54m€ et de frôler la barre des 1,000 associé.es. Ces nouveaux capitaux sont largement absorbés par les acquisitions prévues au cours des prochains mois.

## Distributions et perspectives

Votre SCPI a distribué un acompte sur dividende global de 4,11€ par part en jouissance au titre du trimestre écoulé. Au titre de l'année 2023, nous prévoyons le maintien d'un taux de distribution supérieur à 6%, un niveau nettement supérieur à la moyenne du marché, à l'OAT 10 ans, et à l'inflation. Côté valorisation, nous anticipons le maintien, toutes choses égales par ailleurs, d'une valeur de reconstitution par part significativement supérieure au prix de souscription de votre SCPI.

L'équipe Epsilon Capital

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement dans Epsilon 360° constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouvez le détail des facteurs de risques dans la Note d'Information).



## Votre SCPI primée



# Récompenses

Votre SCPI a été distinguée à trois reprises en ce début d'année :



Prix de la Meilleure SCPI à capital variable, catégorie « Espoir », aux Victoires de la Pierre-Papier 2023, décerné par Gestion de Fortune

Trophée d'Or, catégorie « meilleures SCPI diversifiées », dans le cadre des Trophées du Revenu 2023



Finance//Héros  
SCPI  
Awards  
2023

SCPI Awards, décerné par Finance Héros



# Performance

En 2022, votre SCPI a considérablement "surperformé" la moyenne du marché : en effet, selon les statistiques publiées par l'ASPIM, le taux de distribution et le rendement global immobilier moyens du marché s'établissaient respectivement à 4,5% et 2,1%, compte tenu d'une baisse de 2,4% de la valeur de réalisation moyenne des SCPI (notamment sur les typologies « bureaux » et « logistique et locaux d'activité » auxquelles votre SCPI est à ce jour très peu exposée).

## Vos dividendes du trimestre



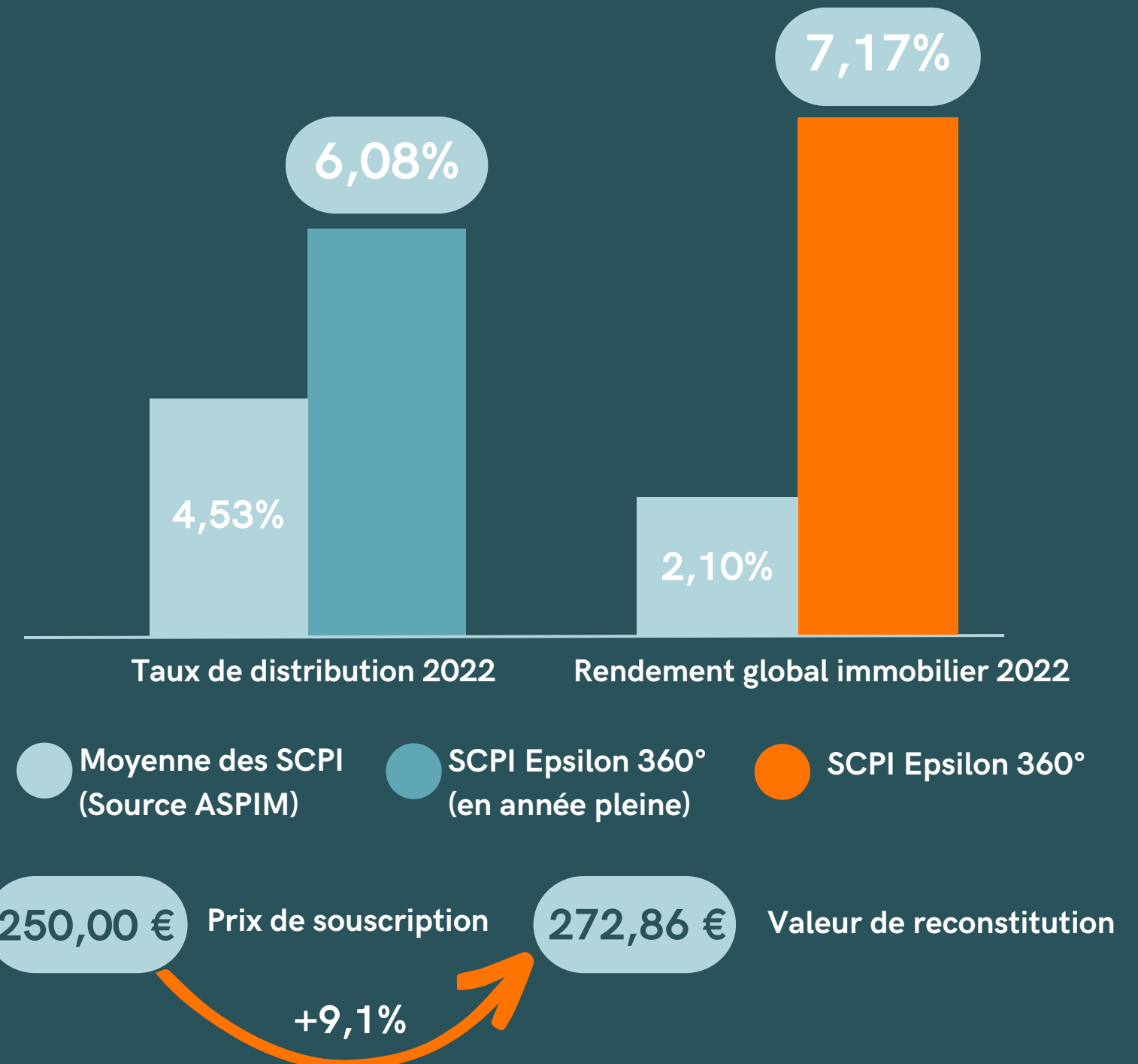
4,11

DISTRIBUES / PART EN JOUISSANCE\*



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

## Une performance 2022 nettement supérieure à la moyenne du marché



# Les chiffres clés



47 m€

CAPITALISATION



7,1 m€

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



835

# ASSOCIÉS



187 905

# PARTS EMISES

## Mouvements du trimestre

28 257

PARTS SOUSCRITES

0

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

656 k€

LOYERS HT HC  
ENCAISSÉS SUR LE  
TRIMESTRE

100 %

TAUX  
D'OCCUPATION  
PHYSIQUE

27 %

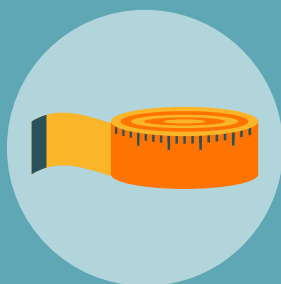
RATIO DETTES ET  
AUTRES  
ENGAGEMENTS



# Le patrimoine



20 actifs



29 497 m<sup>2</sup>



3,32 m€

Loyers annuels HT hors charges

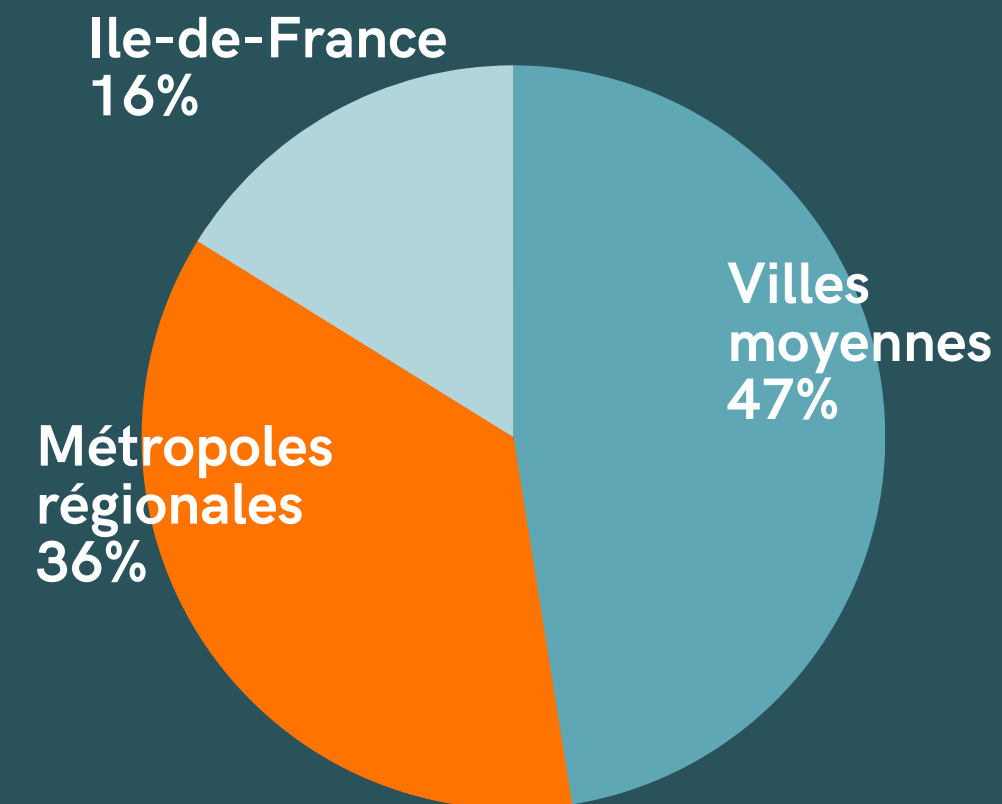
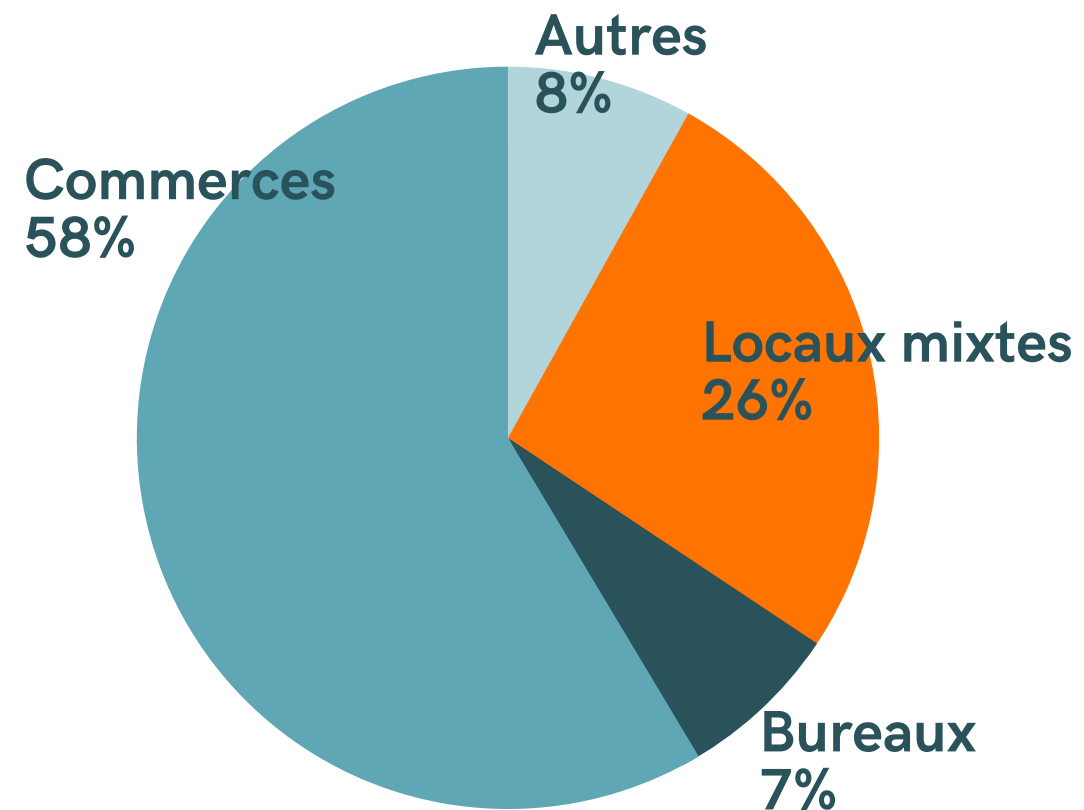


35 locataires



51,6 m€

investis (AeM)



## Taux d'occupation financier

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%

# Limoges Feytiat

#18

📍 4 Allée Victor Baltard, 87220 Feytiat



## Commerce

Le bâtiment se trouve à Limoges Feytiat dans une zone commerciale majoritairement dédiée à l'équipement de la maison. Il est exploité depuis 2007 par l'enseigne Maison de la Literie.



1 308 m2



1,33 M€



Maison de la Literie\*



Note ISR initiale : 16



08/03/2023



Découvrir en vidéo

• Franchisé

# Limoges Le Vigen

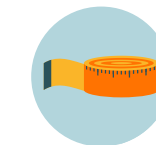
#19

📍 Le Bas Fauré, 87110 Le Vigen



## Commerces

Le bâtiment occupe un emplacement stratégique en face du centre commercial Carrefour Boisseuil. Il est divisé en trois cellules exploitées par une clinique vétérinaire, Picard Surgelés et un cuisiniste sous enseigne So'Cooc, présents depuis respectivement 1995, 2007 et 2011.



1 168 m2



2,00 M€



Picard, So Cook\*, My Litte Veto



Note ISR initiale : 23



08/03/2023



Découvrir en vidéo

• Franchisé



# Sainte Geneviève

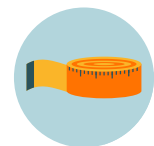
#20

 7 Rue des Mares, 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois



## Commerces

Le bâtiment occupe un emplacement stratégique au sein de l'une des zones commerciales les plus puissantes du sud de l'Île de France. L'actif a été entièrement restructuré en 2012 et est actuellement divisé en quatre cellules commerciales.



939 m<sup>2</sup>



3,24 M€



Pomme de Pain\*, Gouiran, Passage Bleu et Binôme du Feu



Note ISR initiale : 26



30/03/2023



• Franchisé



Découvrir en vidéo



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

Le patrimoine



# EPSILON 360° Responsable



**Environnement**



**Social**

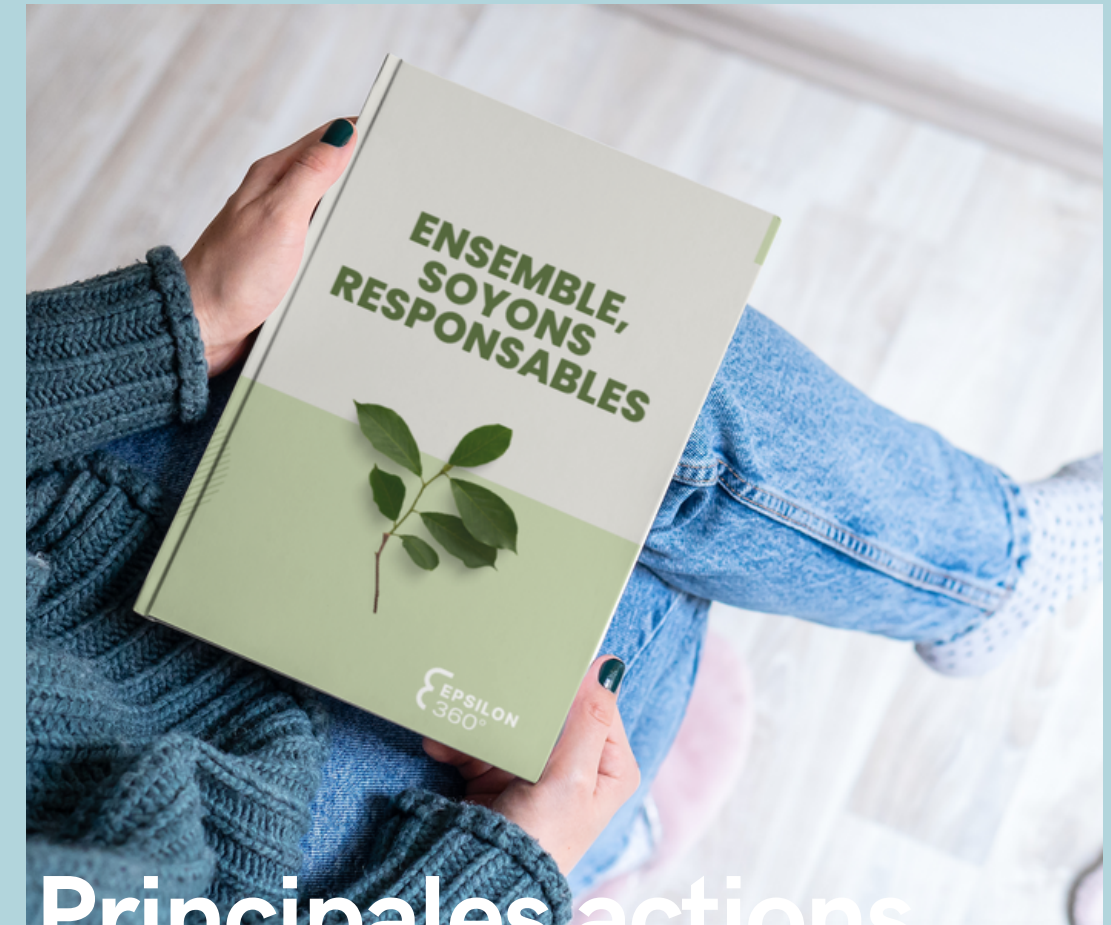


**Gouvernance**



## 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

Le 1er trimestre 2023 a été consacré à :

- la finalisation et l'envoi d'un livret d'informations à nos locataires dans le but de les sensibiliser aux différents enjeux et leur proposer un ensemble de mesures d'accompagnement, dont un système de management énergétique (SME) ;
- la poursuite des audits de qualité de l'air.

Le renforcement de l'équipe de gestion d'Epsilon Capital au cours des prochaines semaines permettra une accélération dans la mise en oeuvre de nos ambitions en matière d'investissement responsable.





Retrouvez  
toutes nos  
actualités

Newsroom



# Nos actus



Open Space, un podcast animé par notre Président Andràs Boros, avec pour thème l'Épargne Immobilière sans langue de bois



Baptiste et Line ont eu le plaisir de répondre aux questions de Zoom Invest. Au menu, nos convictions, nos réussites de 2022 et notre feuille de route pour 2023.



Le (E)Billet d'Andràs & Léonard, un édito reflétant les convictions ou l'éclairage de nos gérants sur une thématique particulière



## Vie sociale

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Epsilon 360° s'est réuni au cours du premier trimestre 2023 dans le cadre de l'établissement de son rapport à l'Assemblée Générale. Cette dernière se tiendra le 11 mai prochain. Tous les associés ont reçu une convocation électronique leur permettant de voter directement en ligne.

## 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

