

ΕPSILON 360°

4e trimestre 2023

**Validité du 01/01/2024
au 31/03/2024**

Bulletin
trimestriel
d'information #9



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

Un contexte particulier pour les SCPI

L'année 2024 démarre dans un contexte de très vive concurrence entre les SCPI (en particulier parmi les nombreux nouveaux véhicules proposant des stratégies d'investissement pan-européennes similaires) pour une collecte dont le montant demeure très en deçà des niveaux observés avant l'été 2023. Les objectifs de rendement annoncés placent la barre de plus en plus haut.

L'atteinte, mais surtout la "soutenabilité" dans le temps de ces niveaux de performance dépendra en particulier de la capacité des gérants à déployer leur collecte à des rendements en cohérence avec ces objectifs ambitieux quel que soit le cycle. Or, si certains vendeurs institutionnels en quête de liquidité seront forcés de mettre des actifs sur le marché au cours des prochains mois, les taux d'intérêt amorcent leur décrue. Nous estimons donc que le point bas est désormais probablement atteint (sauf pour les actifs les plus volumineux ou ceux présentant une inadéquation structurelle avec les demandes des utilisateurs) et que nous pourrions assister dès le second semestre à l'amorce d'une "recompression" (= baisse) des taux de rendement à l'acquisition.

Dans ce contexte, nous restons plus que jamais convaincus de la pertinence de notre stratégie d'investissement dédiée exclusivement aux actifs "smallcaps", permettant **quels que soient les cycles immobiliers** de surperformer le marché sans pour autant augmenter le profil de risque de votre investissement.

Edito



Un exercice 2023 remarquable pour Epsilon 360°

Après un taux de distribution (“TD”) de 6,08% en 2022, cet indicateur est en nette progression cette année pour atteindre 6,25%. La sélection rigoureuse des emplacements et des locataires aboutit à des taux d’occupation et de recouvrement qui frôlent les 100% sur l’exercice écoulé.

Par ailleurs, dans un marché très fortement perturbé par les baisses de prix de part de plusieurs grosses SCPI, Epsilon 360° confirme la très grande résilience de son patrimoine puisque le prix de souscription reste très largement inférieur (de près de 9% !) à la valeur de reconstitution par part.

Votre SCPI bénéficie d’une confiance soutenue et accrue des investisseurs et des conseillers financiers, lui permettant de poursuivre sa dynamique de collecte (près de 40M€ collectés cette année avec des demandes de retrait d’une valeur non significative). Ainsi, non seulement votre SCPI demeure parfaitement liquide, mais cela nous a permis d’acquérir 16 nouveaux actifs au cours de l’exercice dans des conditions attractives.

Un objectif de performance globale de 8% en 2024

Au titre de 2024, nous nous fixons un objectif de performance globale de 8% (TD + 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.

Nous prévoyons ainsi de relever le dividende mensuel à hauteur de 1,35€ par part en jouissance dès l’acompte du mois de janvier qui sera mis en paiement mi-février.

Nous rappelons enfin les objectifs financiers de long terme de votre SCPI :

- un TD supérieur à 6% sans augmenter le profil de risque du fonds par rapport aux autres SCPI du marché ;
- une revalorisation régulière du prix de part et du montant du dividende, en ligne avec l’inflation à long terme.

L’équipe Epsicap Reim

Distribution

Au cours du 4ème 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") sur l'exercice 2023 s'établit à 6,25%. L'objectif est fixé en progression pour 2024, à 6,50%.

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

Vos dividendes du trimestre



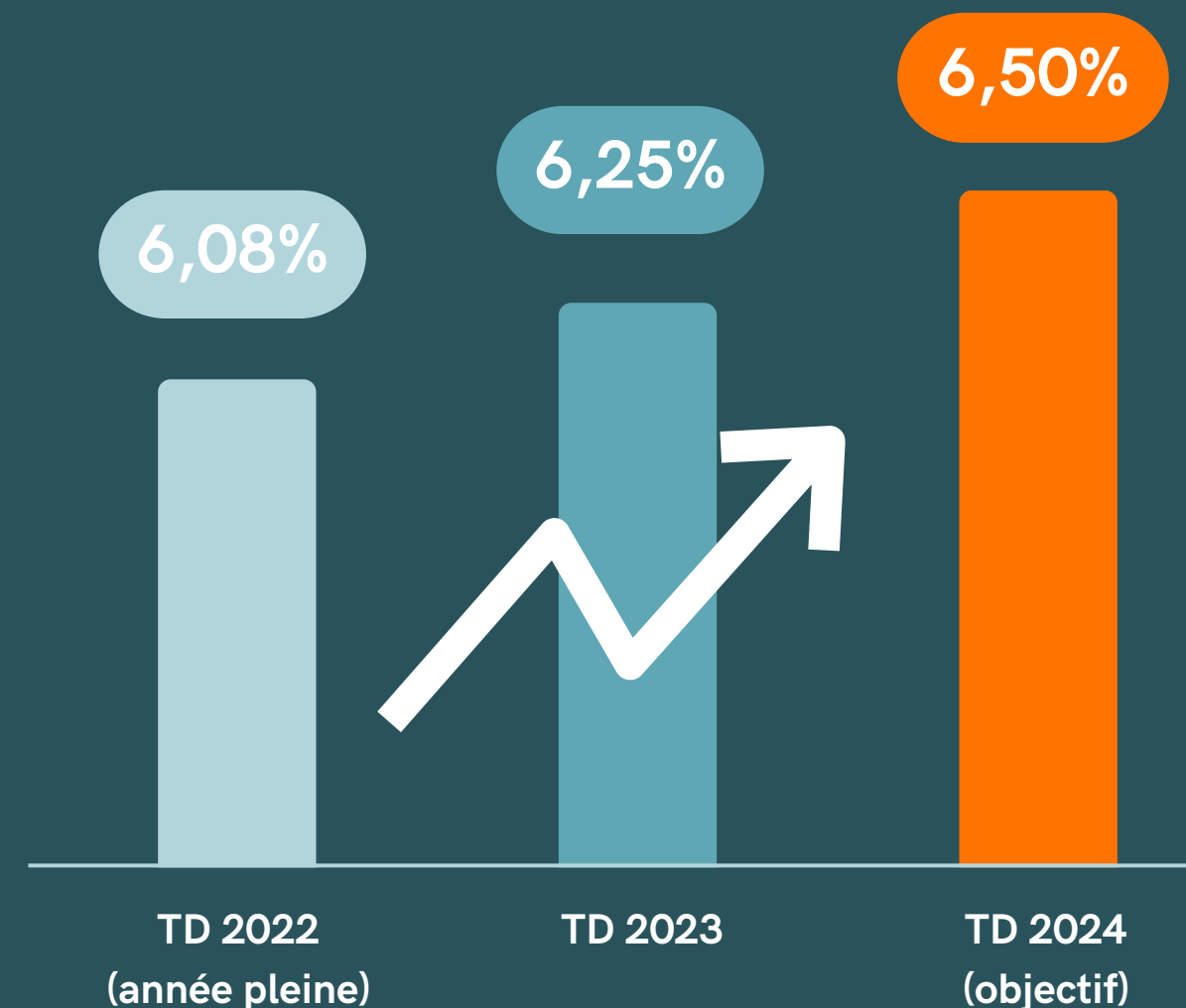
3,84

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.



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.

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.

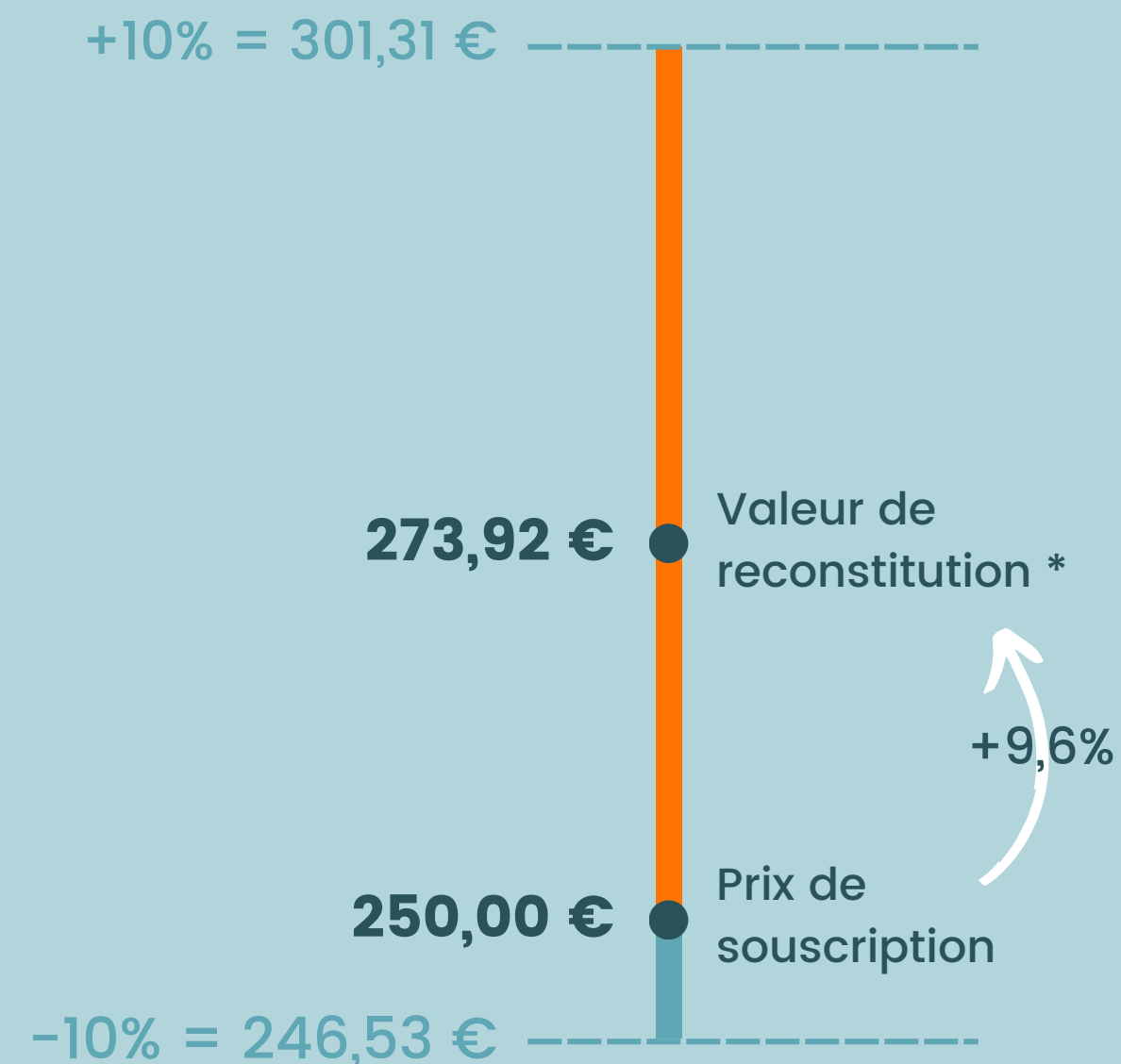
Au 31/12/2023, la valeur de reconstitution par part d'Epsilon 360° s'établit à 273,92€, en légère progression comparé au 31/12/2022. Cela signifie que le patrimoine a fait plus que résister à la hausse brutale des taux d'intérêt.

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.



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

Valeur de part (31/12/2023)



* valeur au 31/12/2023 soumise à la revue du commissaire aux comptes et à l'approbation définitive par l'assemblée générale annuelle

Les chiffres clés au 31/12/2023



79 m€

CAPITALISATION



9,3 m€

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



1 689

ASSOCIÉS



315 684

PARTS EMISES

Mouvements du trimestre

37 345

PARTS SOUSCRITES

4

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

1 383 k€

LOYERS HT HC
ENCAISSÉS SUR LE
TRIMESTRE

100 %

TAUX
D'OCCUPATION
PHYSIQUE

21 %

RATIO DETTES ET
AUTRES
ENGAGEMENTS

Le patrimoine



33 actifs



43 934 m²



5,81 m€

Loyers annuels HT hors charges

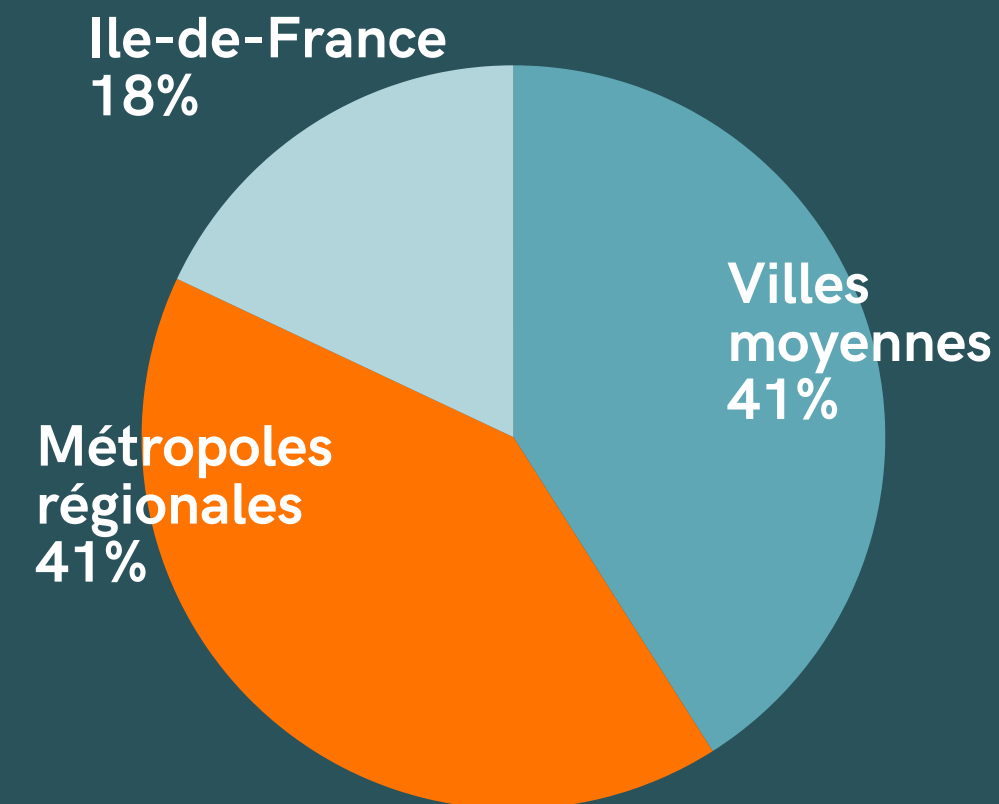
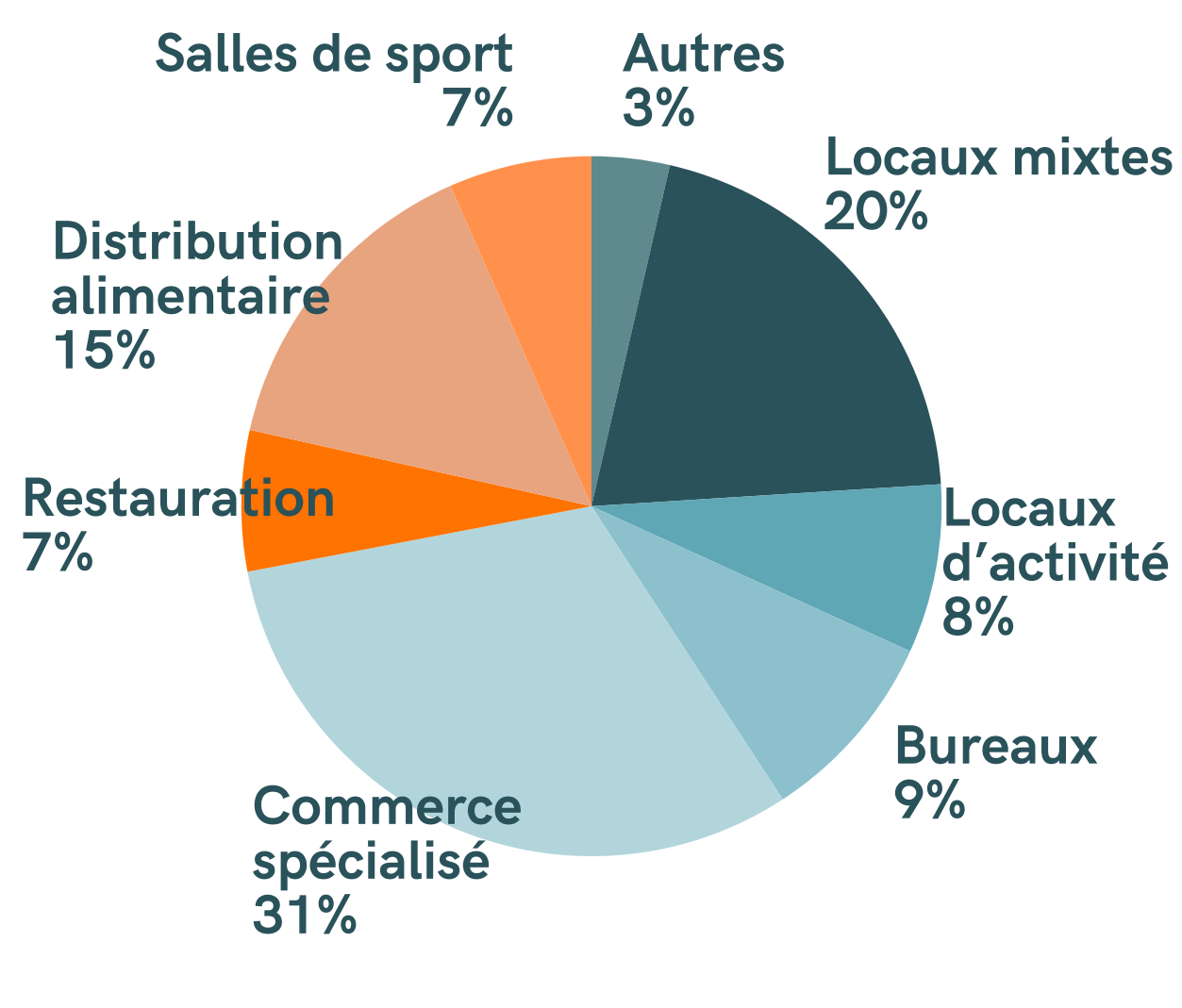


59 unités locatives



87,3 m€

investis (AeM)



Taux d'occupation financier
(TOF) : 100%

Vie du patrimoine :

- **Sainte-Geneviève-des-Bois** : Le local de 93m² occupé par un franchisé sous enseigne Pomme de Pain a été libéré le 22/11/2023 et a été reloué au groupe Pomme de Pain le 12/01/2024.

Bordeaux

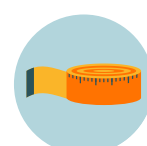
#27

 Quartier Bassins à Flot, 33300 Bordeaux



Commerces

Deux cellules en pied d'immeuble situées dans le quartier récent et dynamique des Bassins à Flot à Bordeaux. Cette acquisition complète un portefeuille de 4 autres cellules acquises au 3e trimestre 2023 au sein du même quartier.



240 m²



0,9 M€



Salon de coiffure
Restaurant



Note ISR initiale : 25



23/11/2023



[Découvrir en vidéo](#)

Montpellier

#28

 220 rue Georges Onslow, 34070 Montpellier



Locaux mixtes

Des locaux livrés en 2021 situés dans un pôle économique mixte le long de la rocade de Montpellier à moins de 5 km du centre-ville. L'acquisition a été faite dans le cadre d'un sale&lease back avec le groupe Exail qui s'est engagé le jour de l'acquisition sur une durée ferme de 6 ans.



2 150 m²



4,2 M€



Exail



Note ISR initiale : 42



07/12/2023



[Découvrir en vidéo](#)

Arras

#29

📍 1 Rue Léon Foucault, 62000 Arras



Locaux d'activité

L'actif se situe au sein de la principale zone commerciale d'Arras (hypermarché Auchan, Leroy Merlin, Décathlon, ...) à proximité de l'hyper marché. Il est occupé depuis sa livraison (2002) par Kiloutou qui a renouvelé son bail en janvier 2023 (bail 6 ans fermes)



419 m2



0,9 M€



Kiloutou



Note ISR initiale : 27



18/12/2023



[Découvrir en vidéo](#)

Rambouillet

#30

📍 4-6 Rue Pierre Métaire, 78120 Rambouillet



Locaux d'activité

L'actif se situe au sein de la ZAC du Bel Air à Raambouillet (hypermarché Carrefour, Darty Action, ...), dans le secteur dédié au B2B. Il est occupé depuis sa livraison (2002) par Kiloutou qui a renouvelé son bail en janvier 2023 (bail 6 ans fermes)



717 m2



0,9 M€



Kiloutou



Note ISR initiale : 32



18/12/2023



[Découvrir en vidéo](#)

Saint-Brice

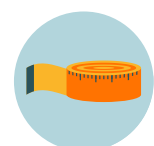
#31

 Rue du Luat, 95350 Saint-Brice-sous-Forêt



Locaux d'activité

L'actif se situe au sein de la zone commerciale de Saint-Brice-sous-Forêt (hypermarché Carrefour, Action, Darty...). Il est occupé depuis sa livraison (2002) par Kiloutou qui a renouvelé son bail en janvier 2023 (bail 6 ans fermes)



1 336 m²



1,6 M€



Kiloutou



Note ISR initiale : 33



18/12/2023



[Découvrir en vidéo](#)

Quetigny

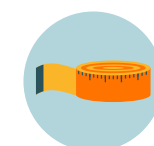
#32

 15 Boulevard du Grand Marché, 21800 Quetigny



Locaux d'activité

L'actif se situe au sein de la principale zone commerciale de Dijon, à proximité de l'hypermarché Carrefour et en face de Leroy Merlin. Il est occupé depuis sa livraison (2002) par Kiloutou qui a renouvelé son bail en janvier 2023 (bail 6 ans fermes)



626 m²



1,0 M€



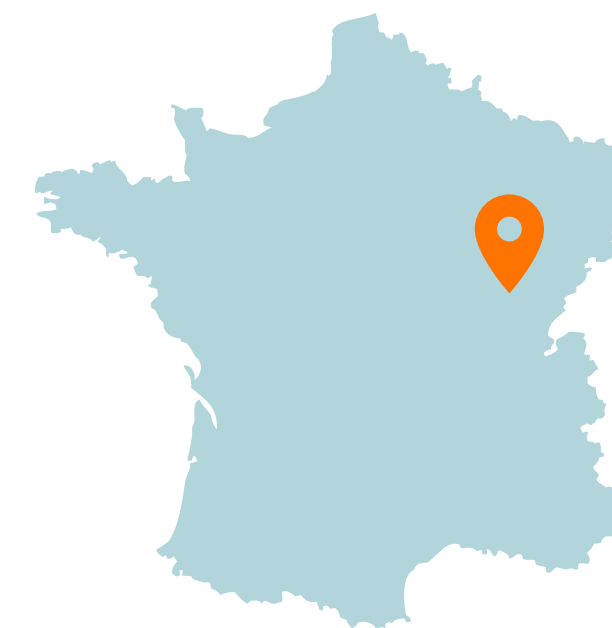
Kiloutou



Note ISR initiale : 23



18/12/2023



[Découvrir en vidéo](#)

Portet-sur-Garonne

#33

📍 14 Allée Pablo Picasso, 31120 Portet-sur-Garonne



Locaux d'activité

L'actif se situe au sein de la zone commerciale de Portet-sur-Garonne, à 10 km au sud de Toulouse (hypermarché Carrefour, Décathlon, Darty, ...). Il est occupé depuis sa livraison (2002) par Kiloutou qui a renouvelé son bail en janvier 2023 (bail 6 ans fermes)



1 083 m²



1,79 M€



Kiloutou



Note ISR initiale : 30



18/12/2023



[Découvrir en vidéo](#)



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

Le patrimoine



EPSILON 360° Responsable



Environnement



Social

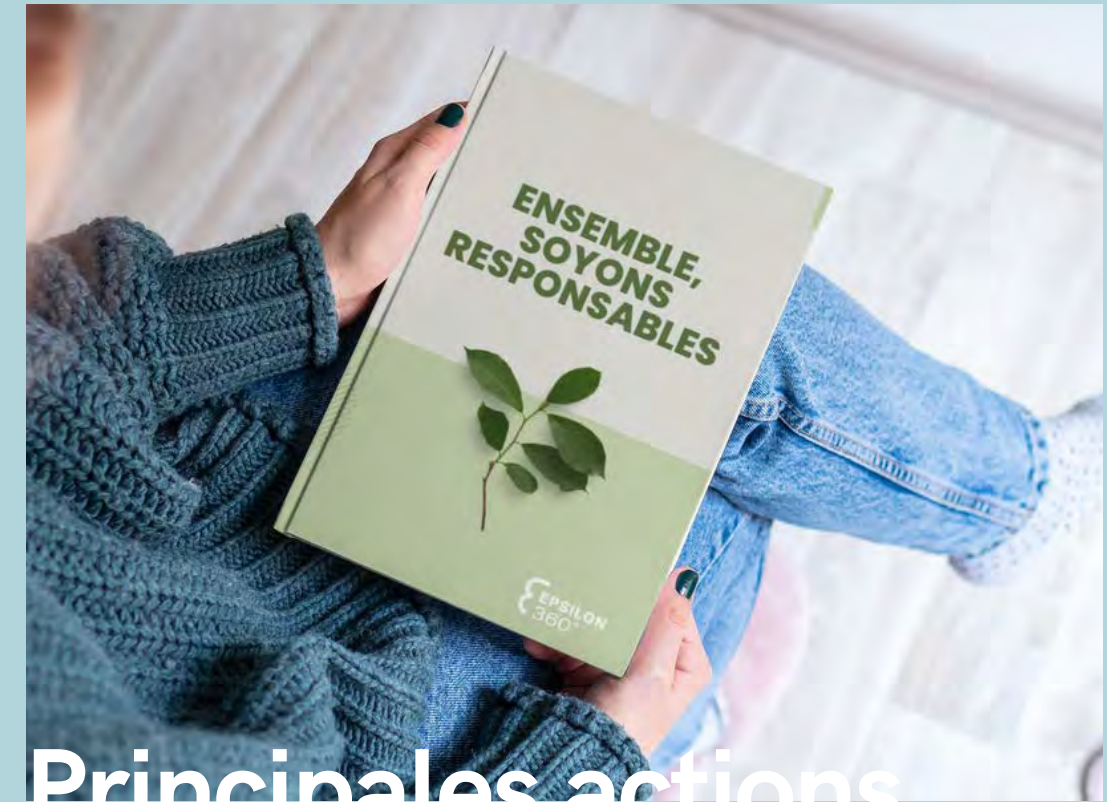


Gouvernance



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

Le 4e trimestre 2023 a été marqué par l'obtention et l'analyse des audits énergétiques réalisés sur la majeure partie des actifs du patrimoine assujettis au décret tertiaire ("DT").

80% (en m2) de l'échantillon analysé est conforme (ou sera conforme moyennant un investissement de l'ordre de 80 k€) au DT 2030. Des analyses complémentaires sont en cours sur les 20% restants avec potentiellement des investissements plus structurants (panneaux solaires ou ombrières photovoltaïques).

Un investissement cumulé de 55 k€ a également été validé sur deux autres actifs dans le cadre du décret "BACS" concernant les systèmes de chauffage/climatisation.



Retrouvez
toutes nos
actualités

Newsroom



Nos actus



“ Faut-il encore investir en SCPI? “
Tribune d’Andrès Boros, président co-
fondateur d’Epsicap Reim



Retrouvez le dernier (E)Billet d’Andrès &
Léonard (n°11 de la série): “TOUT VIENT A
POINT A QUI SAIT ATTENDRE”



Vie sociale

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Epsilon 360° sera réuni au cours du premier trimestre 2024 dans le cadre de l'établissement de son rapport à l'Assemblée Générale. Cette dernière se tiendra au cours du second trimestre. Tous les associés recevront 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'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.

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

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