



# 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

The logo for Epsilon 360°, featuring the word "epsilon" in a dark blue, sans-serif font, followed by "360°" in a large, orange, sans-serif font. A circular arrow graphic, composed of a solid line and a dotted line, surrounds the "360°" text.





# EDITO

**Chers 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 fondamentaux du patrimoine demeurent toujours extrêmement solides, les taux d'occupation et de recouvrement restant à des niveaux proches de 100%. La sélectivité reste plus que jamais de mise dans un contexte où la croissance mondiale pourrait ralentir sous l'effet de la guerre commerciale initiée par la nouvelle administration américaine.

Compte tenu de ces solides performances et des perspectives d'acquisitions, le dividende mensuel sera relevé de près 5% à compter de la prochaine échéance (paiement mi-mai), pour **un objectif de taux de distribution 2025 relevé à 7%**.

Nous avons également le plaisir de vous informer que votre SCPI a une nouvelle fois été distinguée par les professionnels du marché, puisqu'elle s'est vue décerner:

- Le Trophée d'Or 2025 du magazine Le Revenu dans la catégorie des "Meilleures SCPI diversifiées";
- Les victoires de la Pierre-papier dans la catégorie "Meilleure SCPI à Capital Variable : diversifiée - actifs inférieurs à 500M€".

Pour finir, nous vous informons que le délai de jouissance pour toute nouvelle souscription à compter du 1er juillet 2025 sera porté à 5 mois (jouissance à compter du 1er jour du 6ème mois suivant le mois de la souscription).

**Andras BOROS - Président**

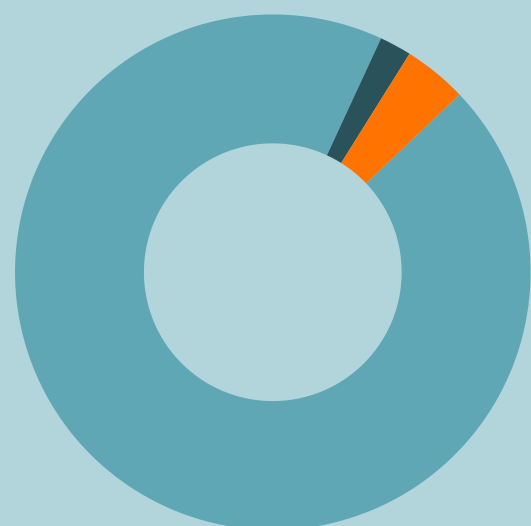
# Performance

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

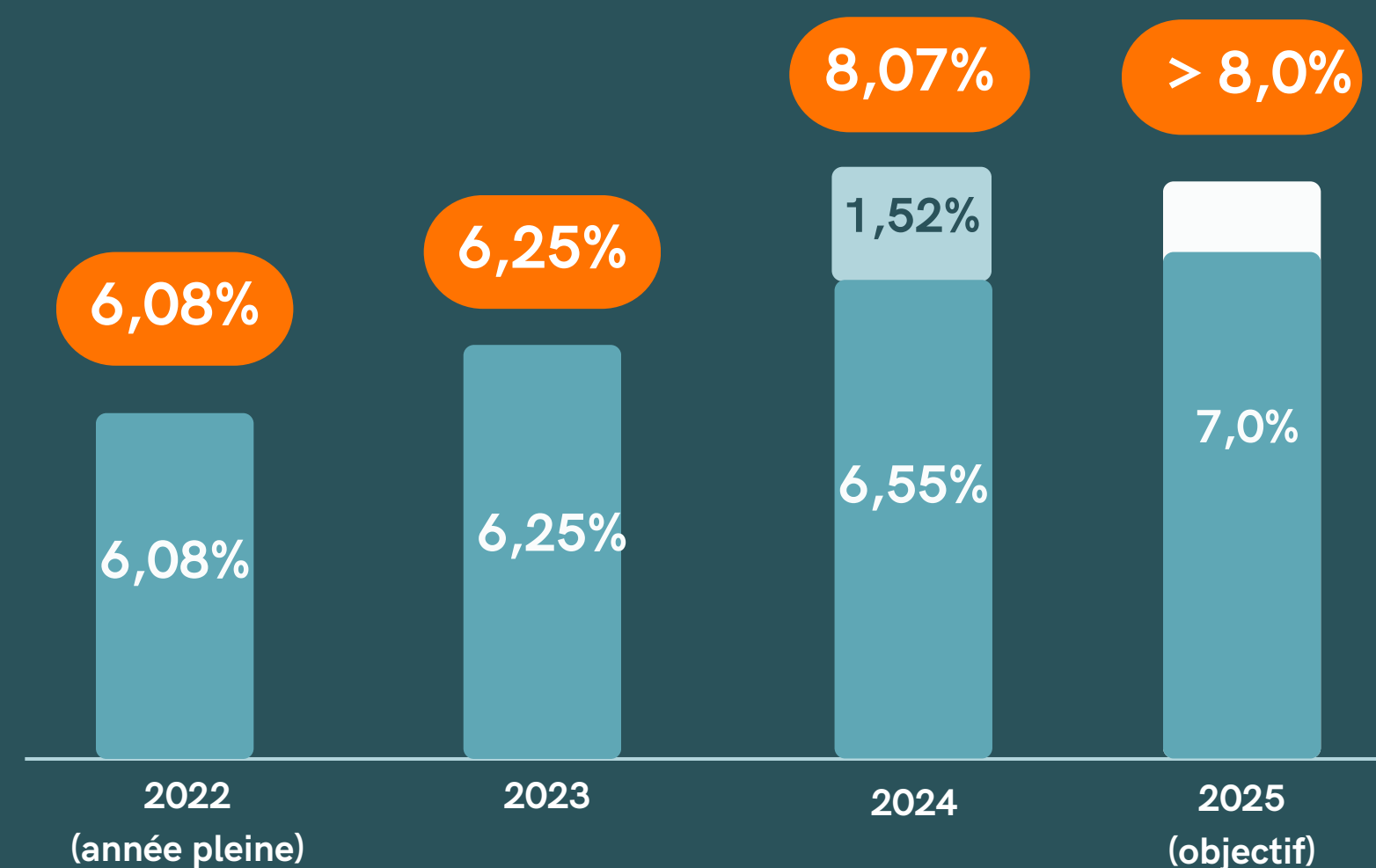
● **0,18€/part**

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

## Performance globale annuelle



Revalorisation du prix de part (en % de variation)

Taux de Distribution



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

# 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.

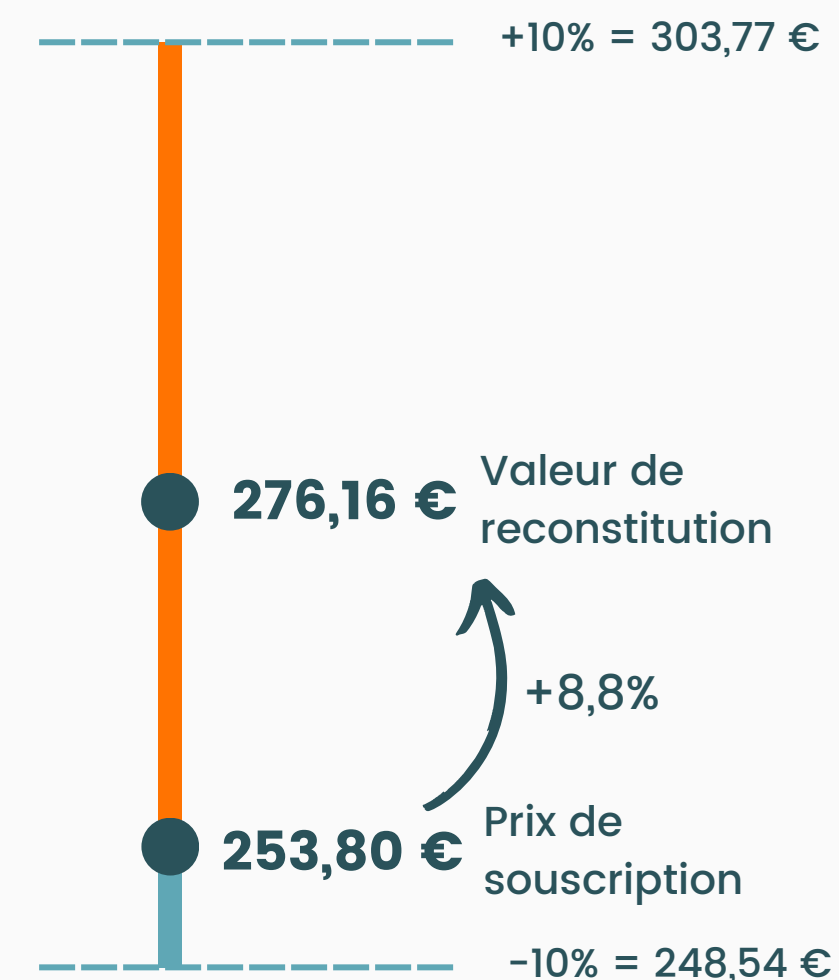


Les performances passées ne présagent pas des performances futures

## Valeurs de part (31/12/2024)

Lorsque le prix de la part dépasse la valeur de reconstitution, les nouveaux souscripteurs s'acquittent d'une prime à l'entrée.

Lorsque le prix de part est inférieur à la valeur de reconstitution, les nouveaux souscripteurs bénéficient d'une décote à l'entrée.



# 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 du trimestre

46 512

PARTS SOUSCRITES

1 304

PARTS COMPENSANT  
LES RETRAITS

0

PARTS EN ATTENTE  
DE RETRAIT

## Souscrire

253,80 €

PRIX DE  
SOUSCRIPTION

4 mois

DÉLAI DE  
JOUISSANCE

241,11 €

VALEUR DE RETRAIT

## Autres indicateurs

2 689 k€

LOYERS HT HC  
ENCAISSÉS SUR LE  
TRIMESTRE

99,5 %

TAUX  
D'OCCUPATION  
PHYSIQUE

21,5 %

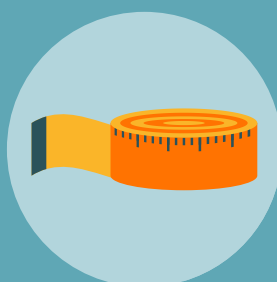
RATIO DETTES ET  
AUTRES  
ENGAGEMENTS



# Le patrimoine



45 actifs



83 328 m<sup>2</sup>



11,1 m€

Loyers annuels HT hors charges

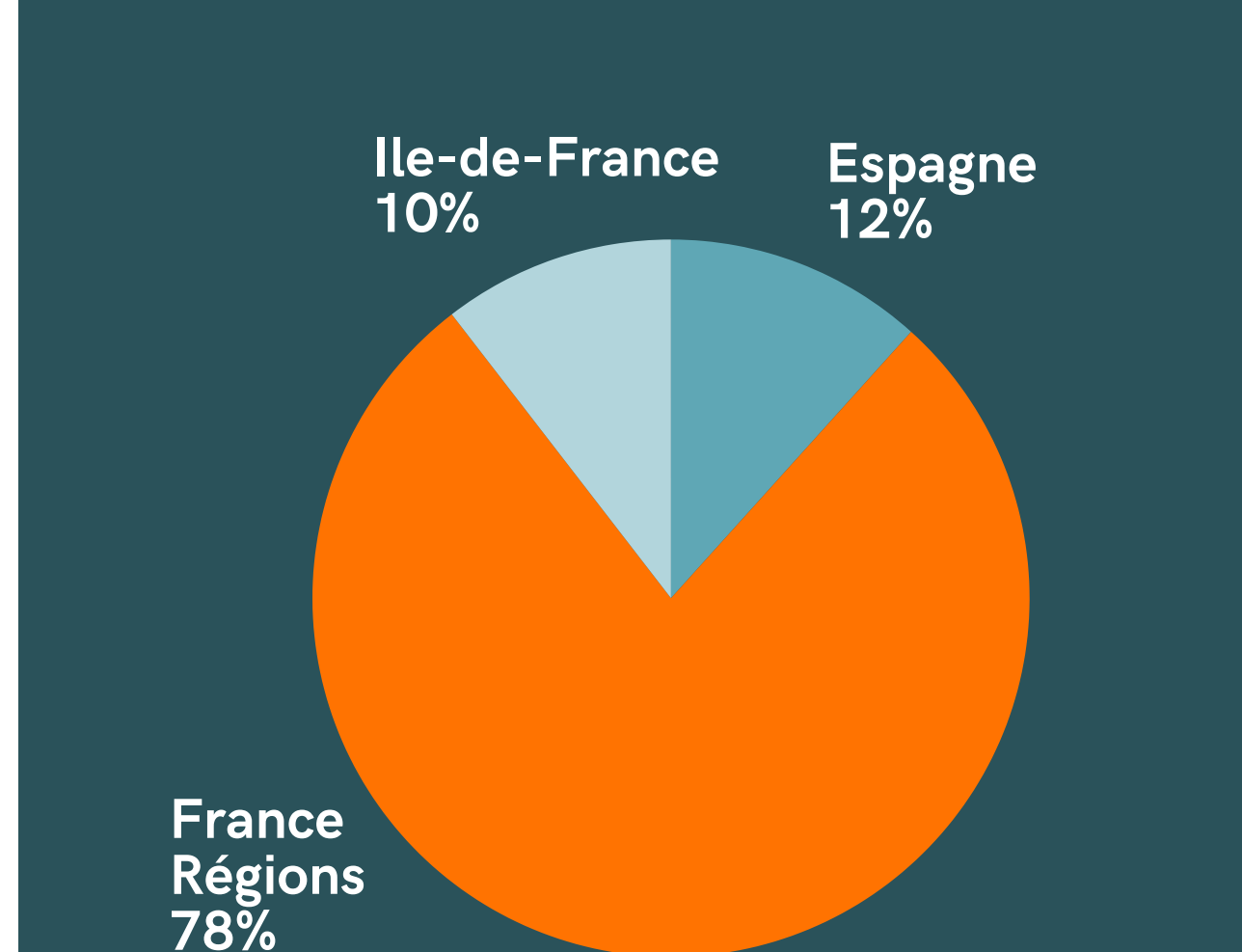
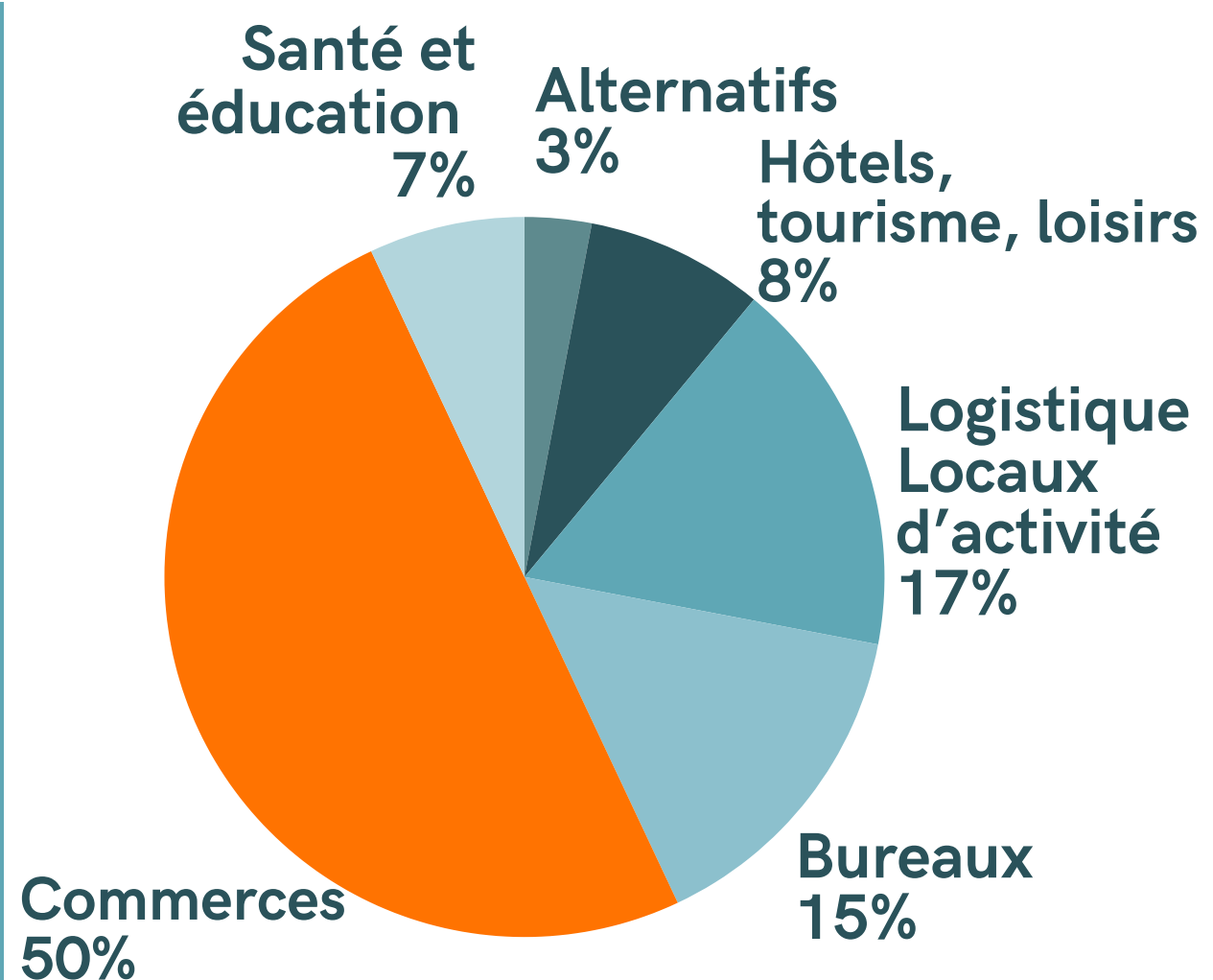


97 unités locatives

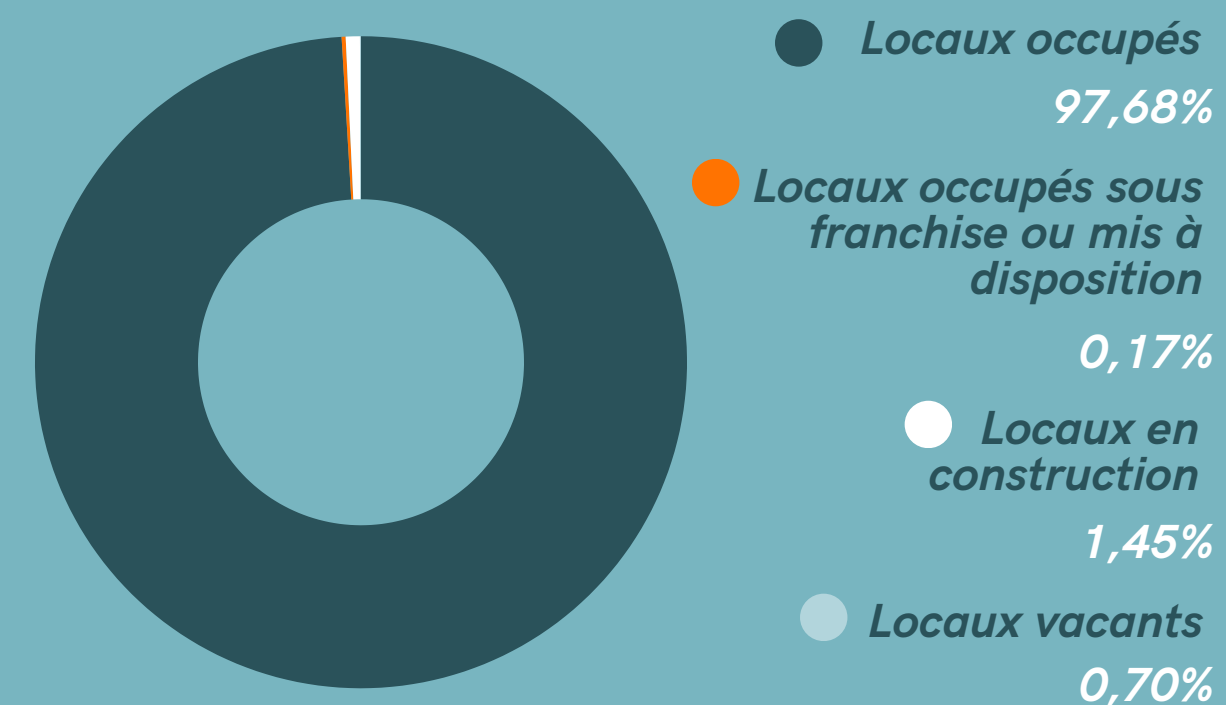


158 m€

valeur d'expertise HD



99,30% Taux d'occupation financier (T1 2025)



# 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](#)



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

[Consulter le patrimoine](#)



# 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](#)

## Salamanca

#47

📍 Parq. Comercial Atalayas del Tormes, Av. E. Leclerc, Edif. A L-3, 37198 Salamanca, Espagne



Commerce

L'actif, livré en 2022, bénéficie d'un emplacement stratégique face à un centre alimentaire E. Leclerc et près d'autres grandes enseignes. Il offre 183 places de parking (dont 10 avec bornes électriques) et intègre des panneaux photovoltaïques



6 420 m2



NC



Popeyes, Jysk, Kiabi, Tiendanimal, MGI, Sprinter



Note ISR initiale : 22



10/04/2025



[Découvrir en vidéo](#)



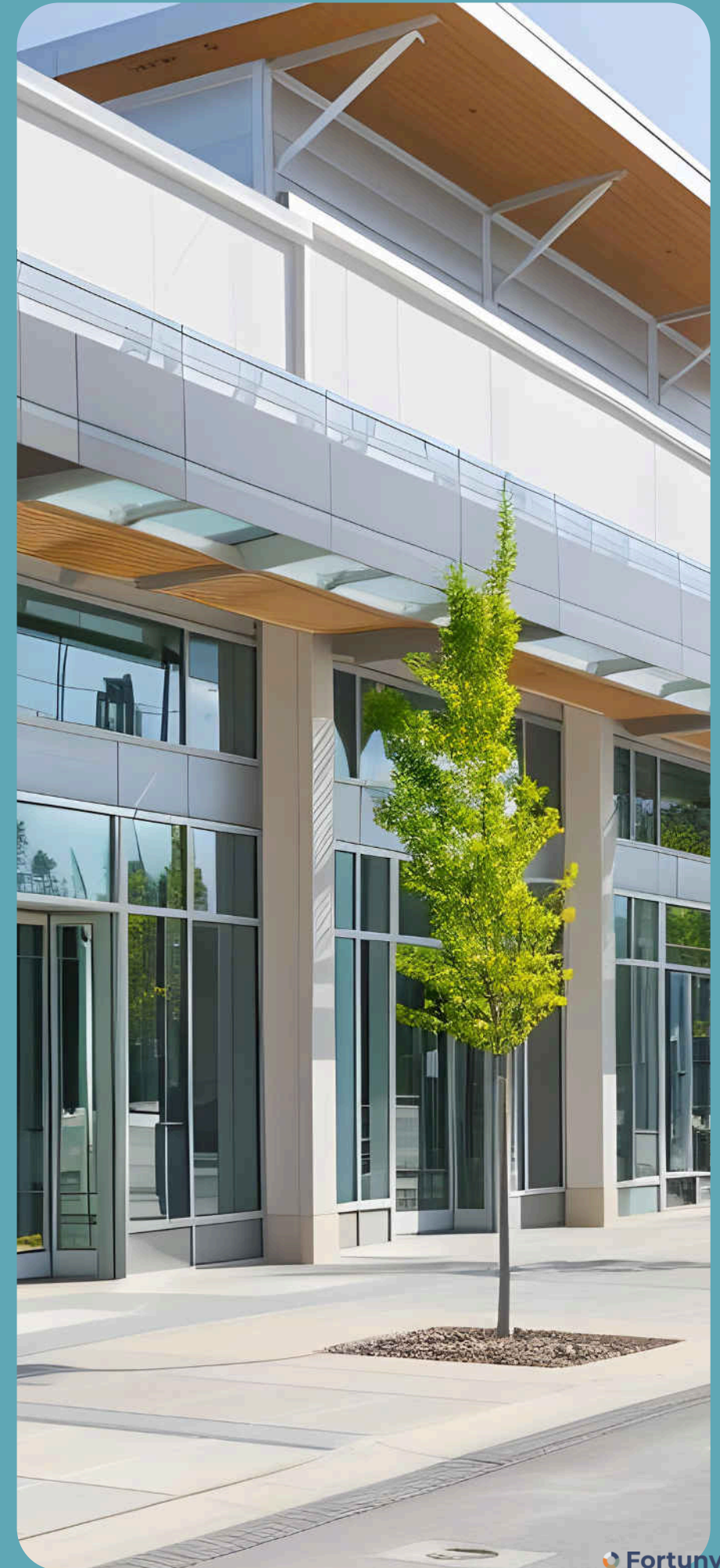
# Vie du patrimoine

## 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 du bail a été signée avec le locataire, en contrepartie du versement d'une indemnité locative. Commercialisation en cours.
- ▶ **Cellule commerciale à Chasseneuil du Poitou - 802 m2**  
Une résiliation anticipée du bail a été signée avec le locataire Tom & Co, en contrepartie du versement d'une indemnité locative. Un bail devrait être signé dans les prochains jours avec une enseigne nationale.

## Travaux

- ▶ **Immeuble de bureaux à Aix-en-Provence**  
La première phase des travaux de remplacement des climatisations est terminée. Par ailleurs, l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques est en cours de programmation avant le 30/06 (10 places équipées).
- ▶ **Installation de bornes IRVE - Fécamp**  
La station de recharge a été mise en service en partenariat avec PowerDot. Il s'agit de la troisième installation réalisée avec cet opérateur .
- ▶ **Gestion Technique du Bâtiment**  
Les audits GTB ont été finalisés en vue de la programmation des travaux lors des prochains trimestres.
- ▶ **Construction en cours d'un centre de padel - Camblanes et Meynac**  
La livraison du bâtiment est prévue courant mai.





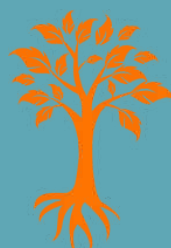
# Responsable



## Environnement



## Social



## Gouvernance

epsilon 360°



## 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.



## Principales actions

Au cours du premier trimestre 2025, un travail de consolidation des données a été mené en vue de la finalisation du rapport de suivi extra-financier 2024. Ce dernier sera diffusé prochainement à l'ensemble des associés.

Labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) en juillet 2022, la SCPI Epsilon 360 clôture cette année son premier cycle de 3 ans. Fortes de cette première expérience, les équipes d'Epsicap REIM sont en cours d'actualisation de la grille d'analyse extra-financière afin de déterminer les axes prioritaires et les nouveaux objectifs pour la nouvelle période triennale à venir. Un audit de renouvellement se tiendra en juillet 2025 dans le but de valider cette nouvelle stratégie.



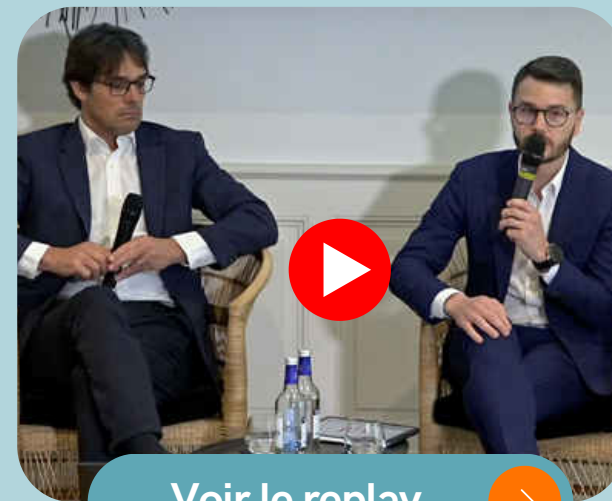


Retrouvez  
toutes nos  
actualités

[Newsroom](#)



# Nos actus



[Voir le replay](#)



## REPLAY : Visionnez l'Assemblée générale 2025 de la SCPI Epsilon 360°

Nos associés réunis en Assemblée Générale ont voté à + de 96% en faveur de l'accélération de la diversification européenne d'Epsilon 360° !

Notre ambition est claire: positionner Epsilon 360° comme la première SCPI de l'immobilier Smallcaps européen.



[Lire le communiqué](#)



## Epsilon 360° accélère sa transformation pour devenir la SCPI européenne des Smallcaps.

Avec pour ambition de porter à 50 % la part de son patrimoine hors de France d'ici 12 mois, la SCPI concentrait jusqu'à présent ses investissements en France et en Espagne, avec un portefeuille actuel d'environ 140 M€ dans l'Hexagone et 20 M€ en Espagne.



## Deux nouvelles distinctions pour la SCPI Epsilon 360°

Votre SCPI est doublement primée en 2025 par Le Revenu et les Victoires de la Pierre-Papier.



# Quelques informations



## Vie sociale

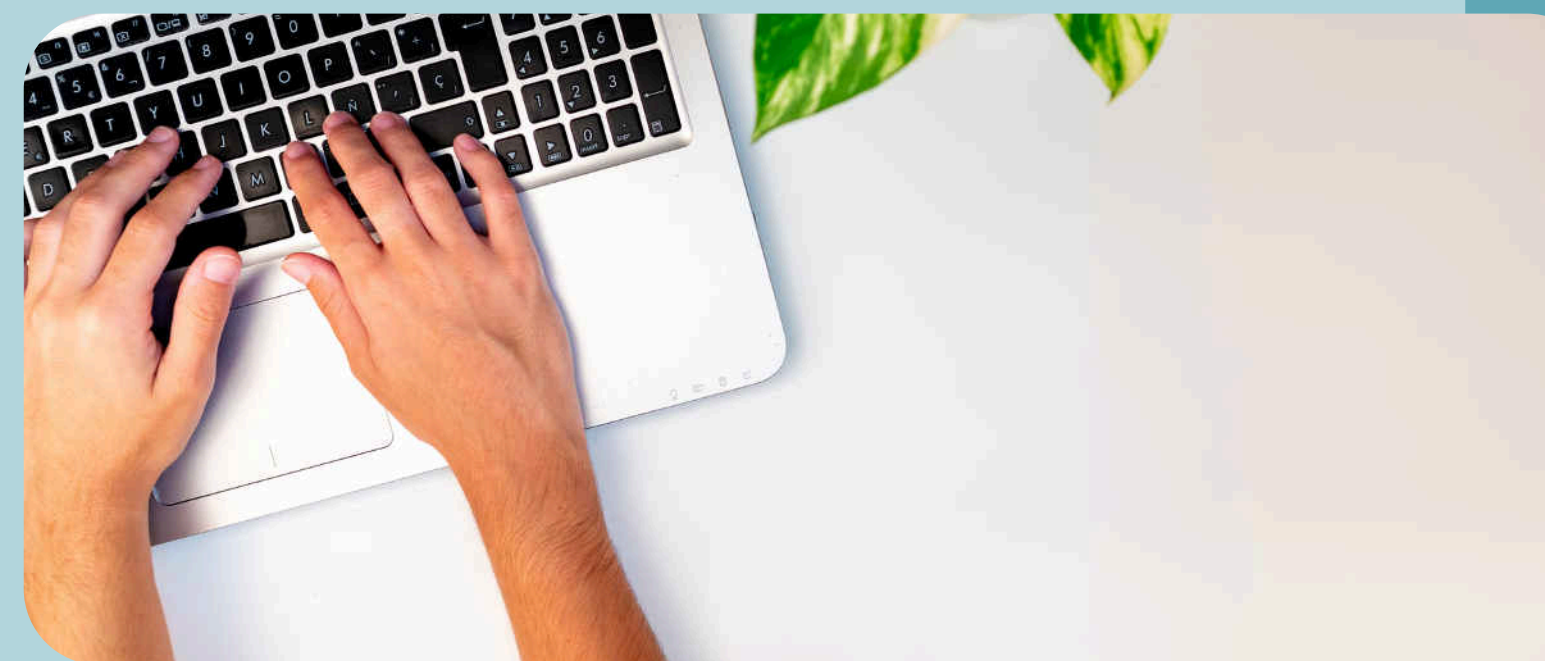
L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Epsilon 360° s'est tenue le 2 avril dernier. Elle a voté favorablement à l'ensemble des résolutions qui lui ont été soumises. Un replay de cette assemblée est disponible [directement en ligne ici](#).

Par ailleurs, cette assemblée a élu les membres suivants au Conseil de Surveillance pour une durée de 3 ans : Mme Alice Teulieres, M. Guilhem Battarel, M. David Lawton (Sarl Salzedo), M. Tristan Le Scouezec, M. Stéphane Lenoir (Black Five), M. Nathanaël Berbessou (Nouvelle Bouture), M. Philippe Blanc, M. Eric Pradier, M. Cyril Bourguignon, M. Jérémie Orfeo, M. Charles 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 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'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 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 241,11 euros.

## Lexique

**Capitalisation** : Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

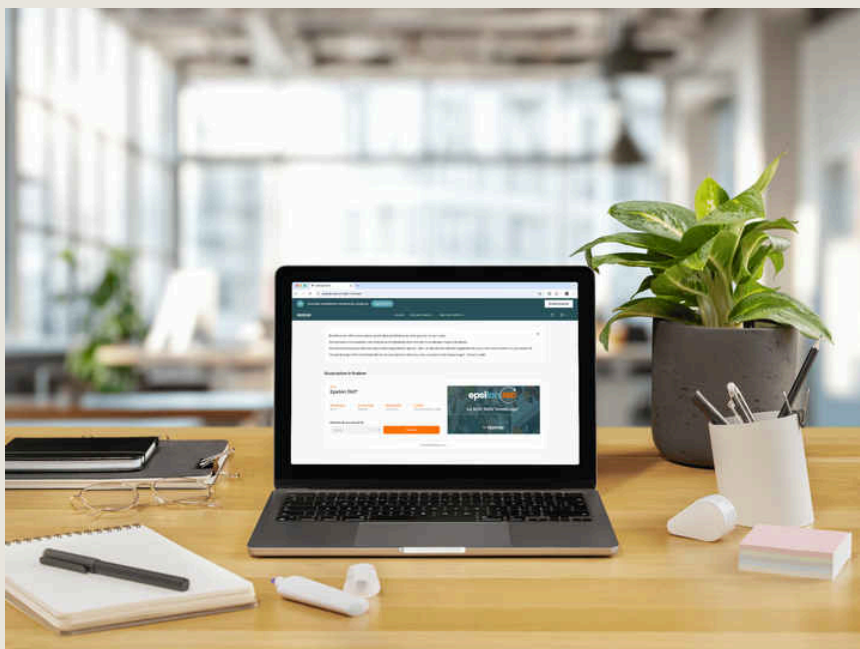
**Taux de distribution** : il s'agit du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année considérée.

**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.



**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](#)**



**Retrouvez toute l'information sur notre site internet**  
**[www.epsicap.fr](http://www.epsicap.fr)**



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



epsilon(360)

by  
epsicap  
REIM