

# ΕPSILON 360°

**2e trimestre 2023**

**Validité du 01/07/2023  
au 30/09/2023**

Bulletin  
trimestriel  
d'information #7



# Cher.es associé.es

Après une période que l'on pourrait qualifier d'euphorique, le marché des SCPI fait désormais face à un contexte très différent. Ce que l'on qualifiait pudiquement de « tassement » de la collecte au 1er trimestre est devenu ni plus ni moins un ralentissement très net, la baisse de la collecte brute s'accompagnant désormais également d'une hausse des demandes de retraits.

Mais le plus frappant est que nous assistons en réalité à un **marché à deux vitesses**. D'un côté, certains véhicules – en particulier, certains « gros porteurs » du marché – sont boudés par les investisseurs, qui considèrent probablement que leur rendement est devenu insuffisamment attractif comparé à d'autres produits de rendement. Par ailleurs, des baisses de valeur commencent à être actées, soit parce que ces véhicules ont beaucoup collecté (et donc acheté) lorsque les prix étaient « au sommet », et/ou parce qu'ils sont encore trop exposés à des actifs jugés aujourd'hui « hors du coup » comme les bureaux franciliens ancienne génération par exemple. La sanction est d'autant plus dure que la faiblesse de leur collecte empêche actuellement ces fonds d'acquérir de nouveaux actifs aux nouvelles conditions de marché.

De l'autre côté, certains véhicules continuent de collecter de manière saine, voire, dans certains cas, accélèrent. Dans ce contexte difficile à décrypter, nous avons l'intime conviction que, d'une part, les SCPI restent un support de placement incontournable dans un patrimoine diversifié, et d'autre part que la SCPI Epsilon 360° est en bonne voie pour s'affirmer comme l'un des véhicules les plus attractifs du marché.

Edito



Le cœur de notre ADN, la force de notre proposition, c'est une stratégie immobilière fidèle à des convictions fortes, qui sait « rester à sa place », en demeurant entièrement dédiée à des actifs de « petite taille », les **smallcaps**. Nous voulons rester sous les radars, acheter vos actifs de manière **opportuniste et diversifiée**. Nous visons des actifs **peu spéculatifs** et à **obsolescence faible**. Votre patrimoine est très **défensif**, avec des valeurs locatives et des valeurs vénales raisonnables, qui soutiennent les valeurs d'expertise. Alors qu'historiquement, les SCPI étaient investies à plus de 70% sur des bureaux, nous n'avons pas hésité à prendre des positions fortes sur des classes actifs jusqu'alors délaissés par les investisseurs institutionnels, comme le commerce de périphérie ou les actifs mixtes (bureaux/activités). Cette stratégie se traduit par des résultats concrets :

- Un taux de distribution – provenant intégralement des loyers perçus de vos locataires – qui devrait se maintenir nettement au-dessus de 6% pour la 2e année consécutive ;
- Un prix de souscription qui devrait rester largement décoté par rapport à la valeur de reconstitution ;
- Un TOF qui demeure à 100%, associé à un taux de recouvrement très élevé ;
- Un niveau de réserves confortable, en particulier pour un fonds lancé récemment.

Au cours du 2e trimestre, la collecte nette a atteint 15 MEUR, sans retrait notable. Grâce à ces capitaux, votre SCPI poursuit ses acquisitions dans des conditions de marché attractives, comme vous pourrez le constater dans ce bulletin.

Nous avons également décidé d'**accélérer** sur les aspects ISR, au-delà de ce qui nous est imposé par le label. Non pas par souci de communication, mais pour préserver et valoriser votre patrimoine. Une partie de la collecte sera donc orientée vers des investissements visant à optimiser l'efficacité énergétique de vos actifs, sans que cela n'obère le taux de distribution de votre SCPI.

Enfin, suite à de nombreuses sollicitations et forts de notre proximité géographique, nous pourrions explorer certaines opportunités d'investissement en **Espagne**, sous réserve que ces opportunités soient au moins aussi attractives qu'en France (le gain fiscal devant être la « cerise sur le gâteau »). Suite à la tenue du Conseil de Surveillance du 21 juillet 2023, une Assemblée Générale sera convoquée en septembre pour modifier la Note d'Information en ce sens.

Pour conclure, nous sommes extrêmement confiants et engagés pour vous délivrer une **performance attractive et durable**.

Nous vous souhaitons de passer d'excellentes vacances.

L'équipe Epsilon Capital



# Performance

Au cours du 2e trimestre 2023, votre SCPI a distribué un montant de 3,84 € par part en pleine jouissance repartis en 3 distributions mensuelles de 1,28 €.

Sur le semestre, le montant des dividendes cumulés s'élève à 7,95€, soit un taux de distribution semestriel de 3,18%.

Nous confirmons le maintien d'un objectif de taux de distribution supérieur à 6% sur l'exercice 2023.

## Vos dividendes du trimestre



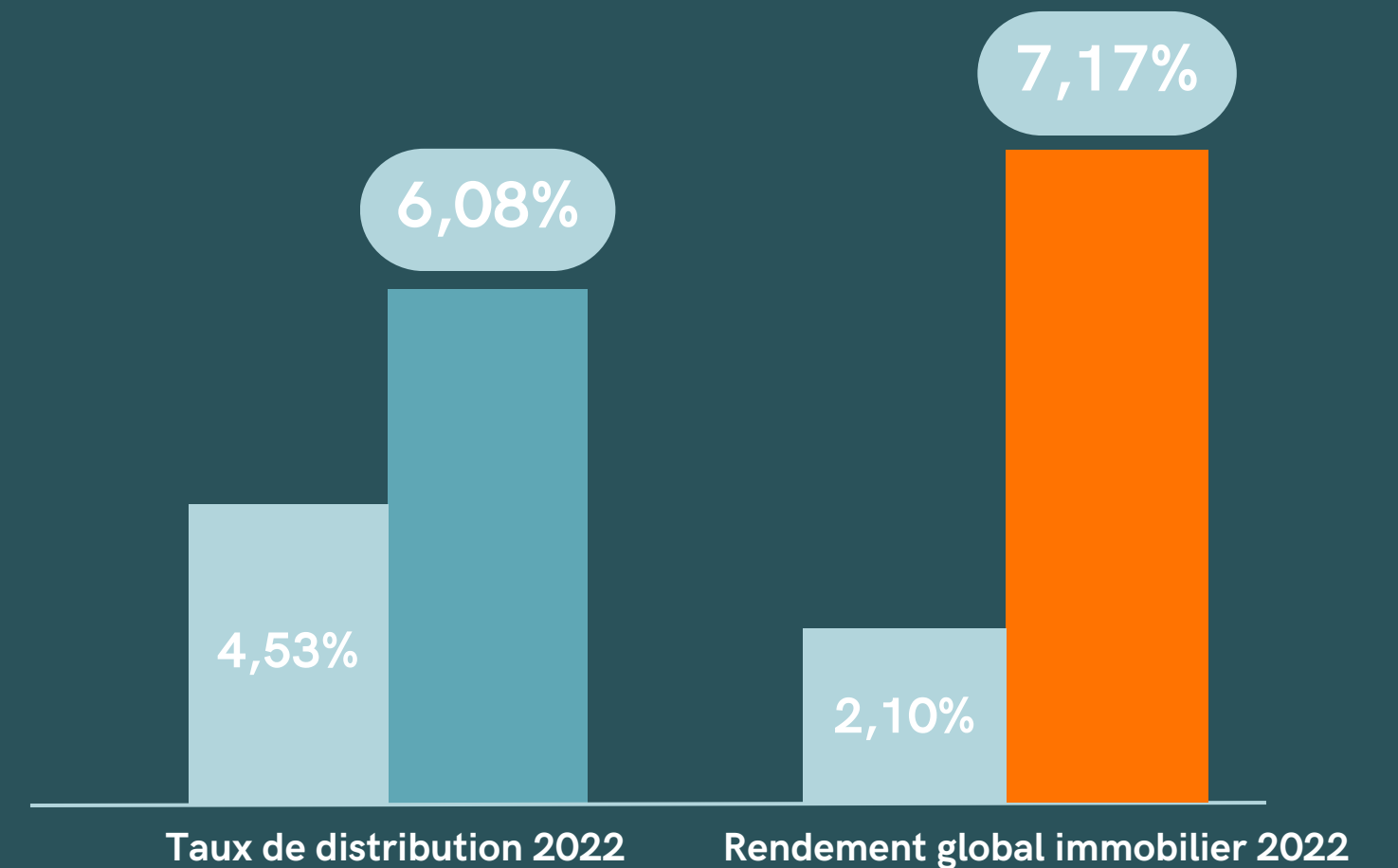
# 3,84

DISTRIBUES / PART EN JOUISSANCE\*



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

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



● Moyenne des SCPI (Source ASPIM) ● SCPI Epsilon 360° (en année pleine) ● SCPI Epsilon 360°



# Les chiffres clés



**62,2 m€**

CAPITALISATION



**15,26 m€**

COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



**1 162**

# ASSOCIÉS



**248 935**

# PARTS EMISES

## Mouvements du trimestre

**61 245**

PARTS SOUSCRITES

**215**

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

**886 k€**

LOYERS HT HC  
ENCAISSÉS SUR LE  
TRIMESTRE

**100 %**

TAUX  
D'OCCUPATION  
PHYSIQUE

**26 %**

RATIO DETTES ET  
AUTRES  
ENGAGEMENTS

# Le patrimoine



**22 actifs**



**32 077 m<sup>2</sup>**



**3,90 m€**

Loyers annuels HT hors charges

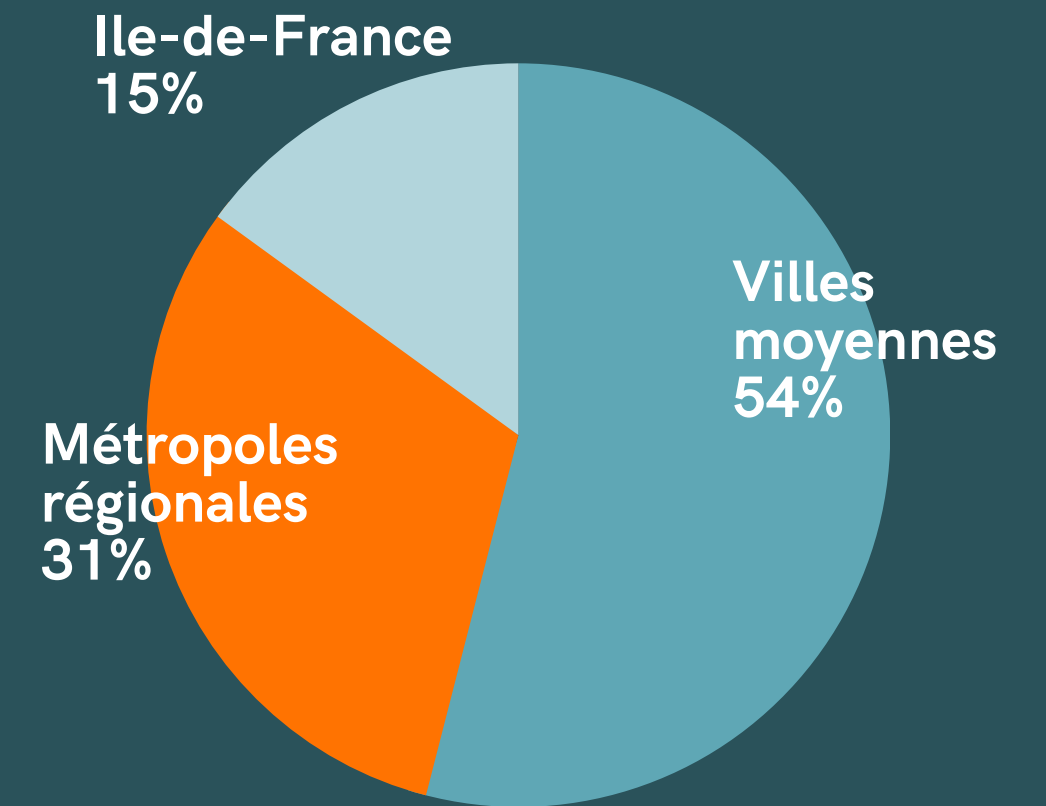
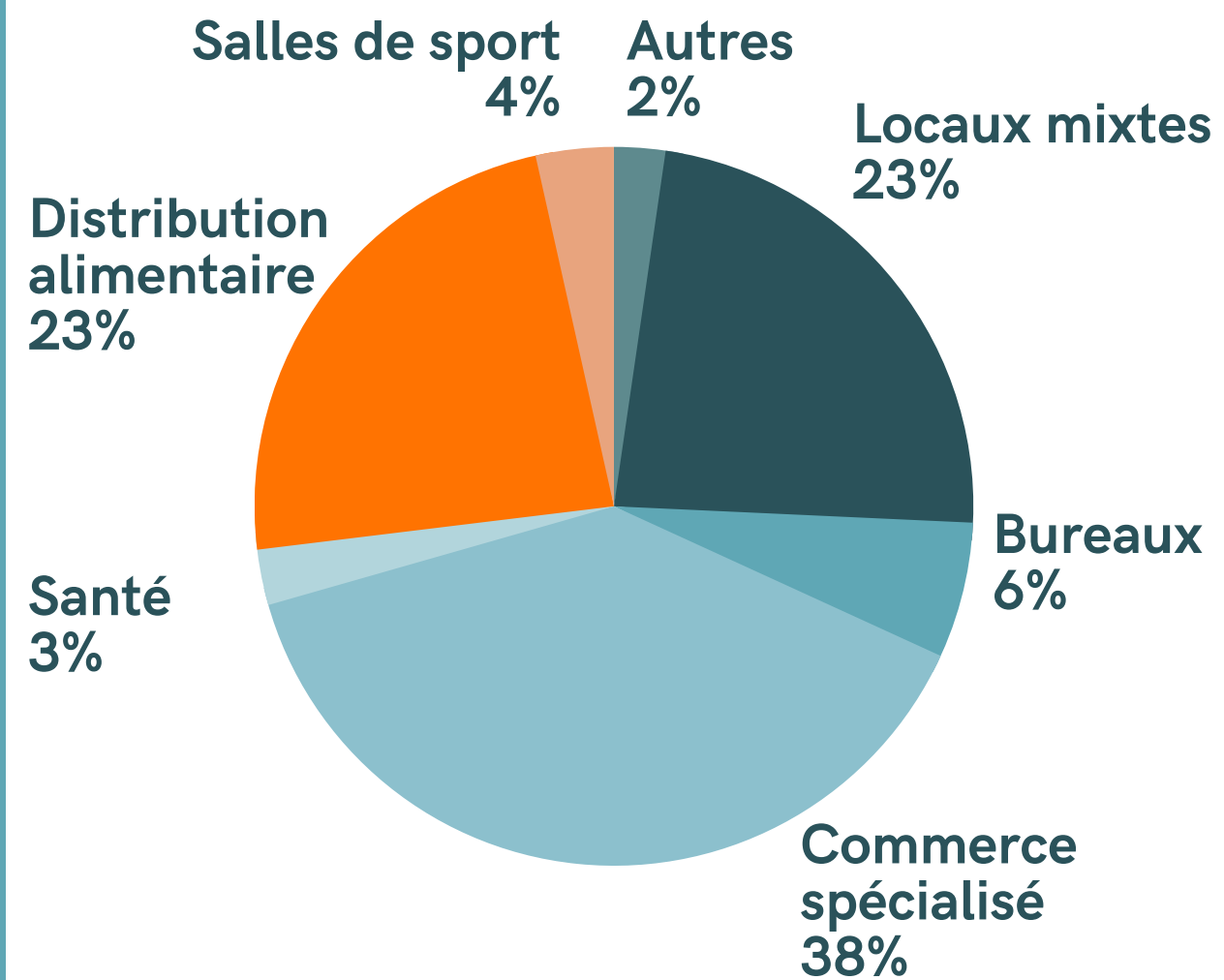


**40 locataires**



**60,4 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%

# Nice

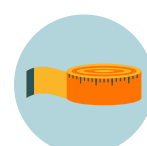
#21

 20 Bd de l'Armée des Alpes, 06300 Nice



## Commerces

Anciennement garage automobile en pied d'immeuble, il a été intégralement restructuré en 2018. Les locaux sont actuellement loués à Picard Surgelés, Rexel et La Roue Libre (magasin leader à Nice de vente et réparation de vélos).



1 662 m<sup>2</sup>



5,4 M€



Rexel, Picard,  
La Roue Libre



Note ISR initiale : 36



26/04/2023



 Découvrir en vidéo

# Lunel

#22

 29-49 avenue du Vidourle, 34400 Lunel



## Commerces

Il s'agit d'un ensemble indépendant, neuf, composé de 3 cellules commerciales pour un total de 918m<sup>2</sup>. Les locaux sont actuellement loués à Optical Center, Cuisines Aviva et Toolstation. L'actif bénéficie d'un flux important, d'une excellente visibilité et d'un stationnement aisé.



918 m<sup>2</sup>



3,0 M€



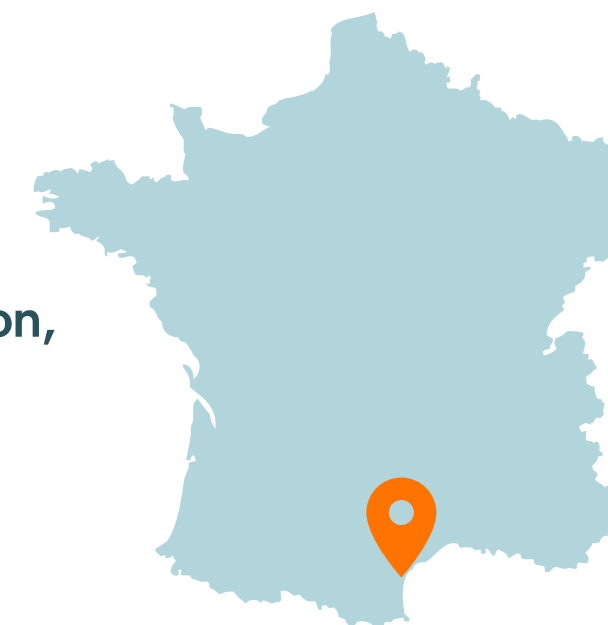
Aviva Cuisine\*, Toolstation,  
Optical Center\*



Note ISR initiale : 21



26/05/2023



• Franchisé

 Découvrir en vidéo

# Acquisitions de juillet

#23-26

## Marseille



### Salle de sport - 1 450 m<sup>2</sup> - 3,7 M€

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

## Rennes



### Coworking - 1 219 m<sup>2</sup> - 3,25 M€

L'actif est situé au sein d'un immeuble neuf à Rennes et loué à IWG, qui y exploite un espace de coworking dans le cadre d'un nouveau bail de 9 ans fermes.

## Angoulême



### Restaurant - 316 m<sup>2</sup> - 1,2 M€

Une pizzeria située dans la principale zone commerciale d'Angoulême (Champniers). Le local est exploité par l'enseigne Signorizza dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes signé en 2017.

## Morangis



### Commerce & restauration - 1 731 m<sup>2</sup> - 3,48 M€

L'actif est situé à l'entrée d'une zone d'activité mixte de locaux d'activité et commerces, et loué à Action (arrivé en 2022 et ayant rénové l'intégralité de leurs surfaces) et à un restaurant asiatique.



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 2nd trimestre 2023 a été consacré à la réalisation d'appels d'offre concernant :

- la mise en place de bornes de recharge de véhicules électriques sur certains sites ;
- la réalisation d'audit énergétiques sur les actifs pertinents du patrimoine et pour les prochaines acquisitions.

Le renforcement de l'équipe de gestion d'Epsilon Capital 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 en juillet 2023 dans le cadre de l'ouverture de la stratégie d'investissement de la SCPI à l'Espagne et au Portugal. L'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à statuer sur cette ouverture de la stratégie sera convoquée pour le mois de septembre prochain. 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 réglementaires 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.

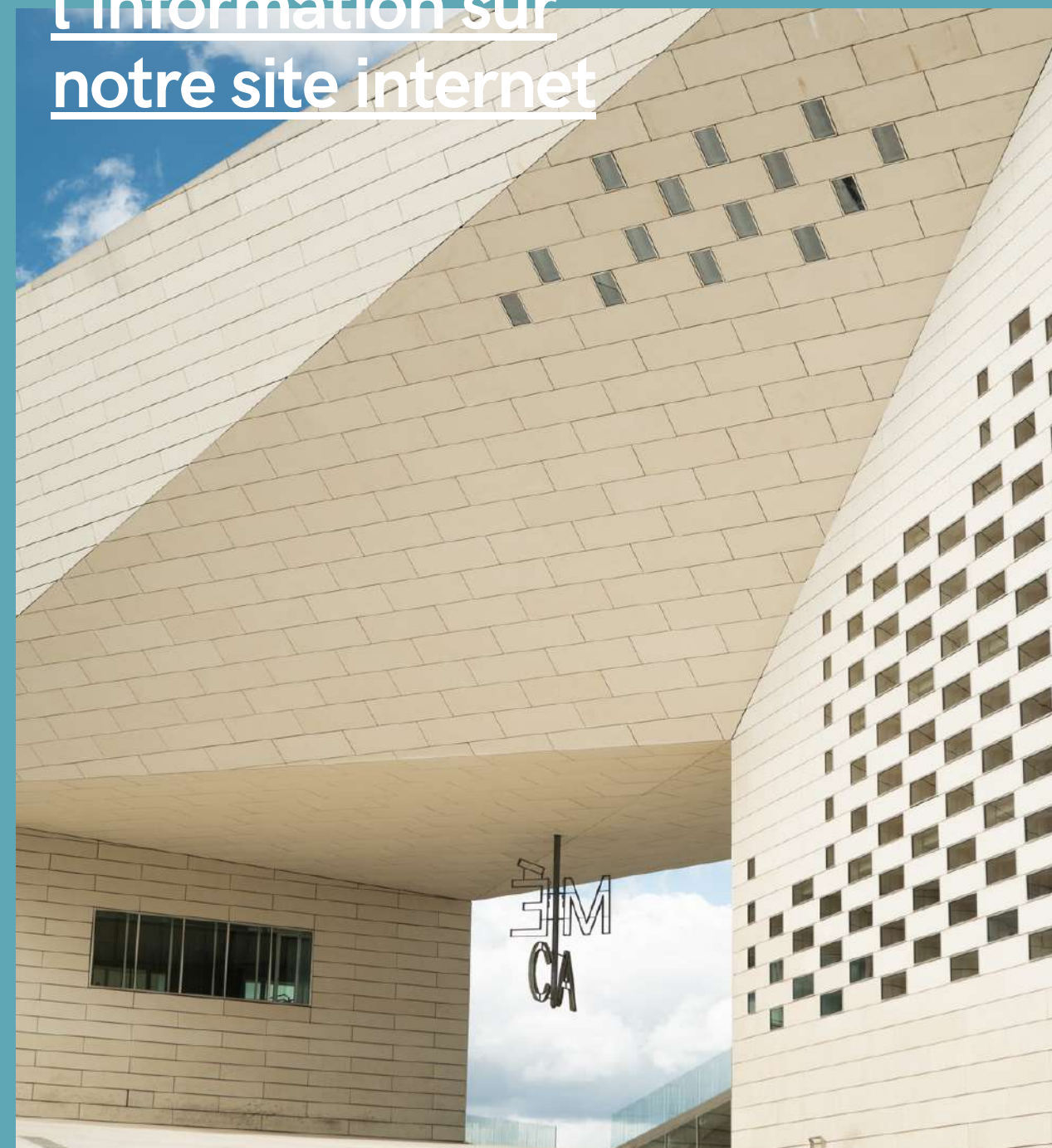


Epsilon 360°, c'est aussi un espace client entièrement digitalisé qui vous permet de suivre votre investissement directement en ligne

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

