

# ΕPSILON 360°

## Bulletin d'information #3

1<sup>er</sup> semestre 2022 Validité du 01/07/2022 au 31/12/2022

---

*Epsilon Capital*, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-202165 en date du 01/09/2021  
*Epsilon 360*, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, visa AMF n° 21-17 en date du 19 novembre 2021



# La dynamique se poursuit !



## Un fort attrait pour les SCPI

Le contexte général actuel a considérablement renforcé l'attrait des SCPI auprès des épargnants, qui perçoivent clairement ce support d'épargne comme proposant un couple risque/rendement très attractif pour un placement de moyen/long terme. Nous le constatons également à notre niveau avec une collecte qui devrait s'accélérer de manière significative au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre.

## De nouvelles acquisitions

Votre SCPI poursuit en parallèle activement le développement de son patrimoine depuis le 31 mars dernier, avec 2 nouvelles acquisitions réalisées et 5 nouveaux actifs sécurisés. Ces 7 opérations représentent un volume cumulé de 17 m€.

Ces nouvelles acquisitions vont permettre à votre SCPI de poursuivre sa diversification géographique et typologique.

## Obtention du label ISR

Le 20 juillet dernier, votre SCPI a obtenu le label ISR, marquant ainsi une étape importante dans notre volonté de vous proposer un produit d'épargne immobilière moderne, responsable et performant. Ce label sera remis en jeu d'ici 3 ans et fera l'objet d'un reporting régulier et spécifique.

## La performance au rendez-vous

Dans une conjoncture économique qui se dégrade sous l'effet conjugué de l'inflation et de la remontée des taux d'intérêt, votre patrimoine fait preuve à ce stade d'une belle résilience avec un taux de recouvrement de 100% des loyers. Le taux d'occupation demeure également stable à 100%

Ceci nous permet de présager avec une certaine confiance la poursuite de notre politique de distribution mensuelle entamée en mars dernier à hauteur de 1,26€ par part en jouissance, soit un taux de distribution en année pleine de 6,05% sur la base du prix de souscription actuel de 250€.

Malgré un contexte très chahuté, nous vous souhaitons d'excellentes vacances, et vous donnons rendez-vous à la rentrée.

## L'Equipe Epsilon Capital



## LES CHIFFRES

au 30/06/2022



**23,1 M€**

Capitalisation



**245**

# Associés



**17 actifs**

Acquis ou sécurisés



**41,4 M€**

Patrimoine sécurisé

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).

# OBTENTION DU LABEL ISR



Le 20 juillet 2022, Epsilon 360° a obtenu le label ISR. Les investisseurs sont de plus en plus nombreux à souhaiter que leurs placements respectent des critères extra financiers en matière de performance durable.

## Notre ambition ISR

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.

La SCPI Epsilon 360° a ainsi pris l'engagement de faire progresser la note ESG de ses actifs autour des 3 piliers ESG :

- **Environnement** : collecter les données de consommation et les informations nécessaires pour diminuer l'impact carbone des bâtiments.
- **Social** : Favoriser les mobilités alternatives et douces et améliorer le confort des utilisateurs sur la thématique de la qualité de l'air.
- **Gouvernance** : Sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier les locataires, premiers acteurs de l'amélioration de la performance.



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



*« Labelliser Epsilon 360° résulte d'une conviction forte qui nous anime depuis la création d'Epsilon Capital. »*

*L'obtention du label ISR marque une étape importante dans notre volonté de proposer un produit d'épargne immobilière moderne, responsable et performant. »*

**Léonard Hery**, Directeur Général



## Qu'est ce que le Label ISR ?

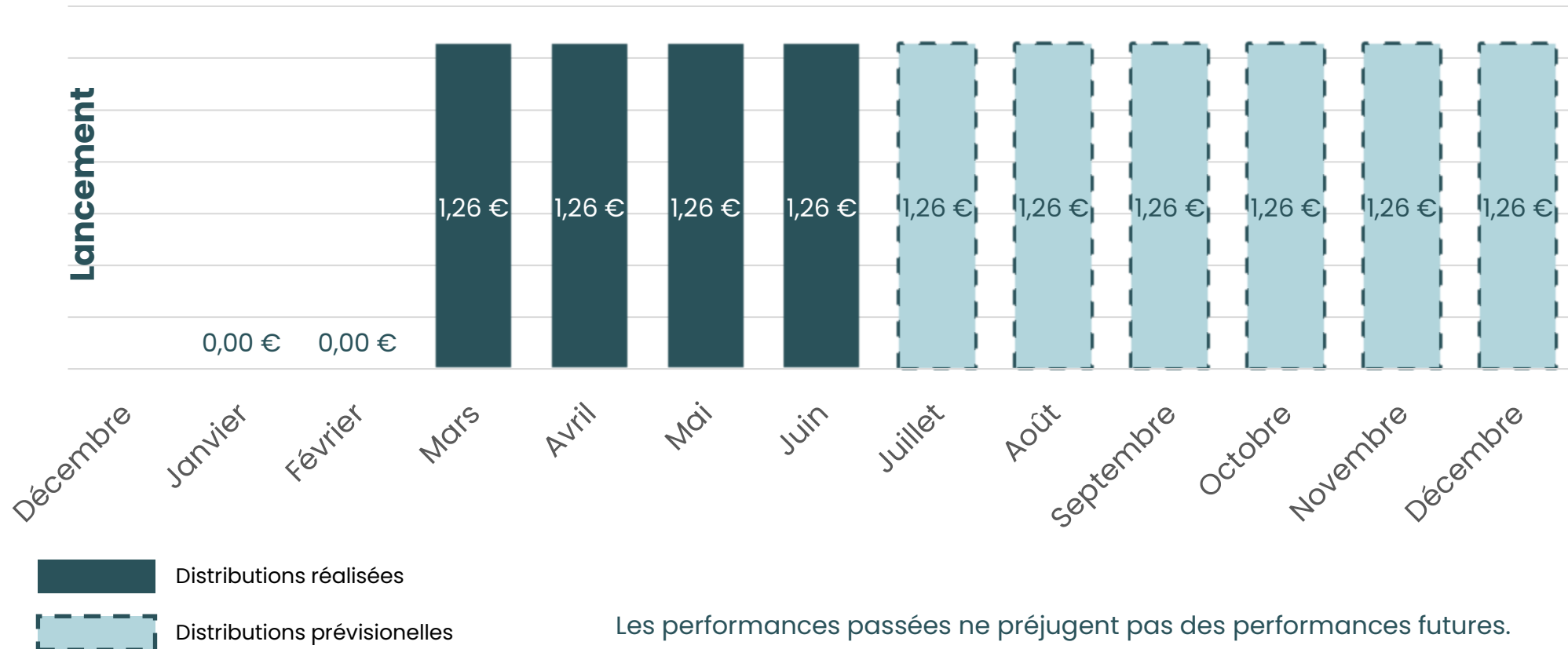
Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.



# DISTRIBUTION

Une distribution globale prévisionnelle de 12,60€ par part en jouissance au titre de l'année 2022 soit un taux de distribution prévisionnel 2022 sur 10 mois de 5,25% et un équivalent en année pleine de 6,05%



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

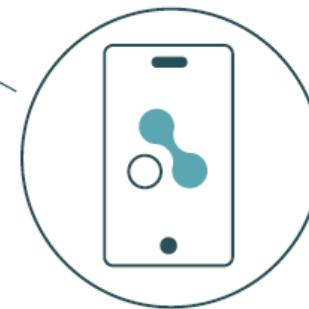
# INVESTISSEZ COMME VOUS VOULEZ !



Je me connecte à  
mon espace client



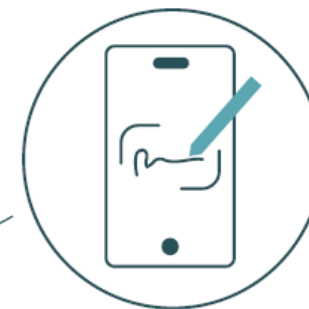
**UNE SOUSCRIPTION  
DIRECTEMENT EN LIGNE**  
accessible à tous dès 1 000 €



**ACCÉDER AU DÉMEMBREMENT  
DE PROPRIÉTÉ EN LIGNE**



**ÉPARGNER AU QUOTIDIEN  
AVEC L'ÉPARGNE PROGRAMMÉE**  
possibilité de souscrire au travers  
de versements récurrents



**CAPITALISER SES REVENUS AVEC  
LE RÉINVESTISSEMENT DES DIVIDENDES**  
automatique de tout ou partie  
des revenus distribués en fractions de parts





# ILS PARLENT DE VOTRE SCPI



TOUTE L'ACTUALITÉ



**GESTION de FORTUNE**  
LE MAGAZINE DE LA GESTION PRIVÉE



# CHIFFRES CLÉS au 30/06/2022



23,1 m€  
CAPITALISATION



5,2 m€  
COLLECTE NETTE DU SEMESTRE



3,78 €  
DISTRIBUES PAR PART EN JOUISSANCE\*



245  
# ASSOCIÉS



92 505  
# PARTS

## Mouvements du semestre

22 177

PARTS SOUSCRITES

1 280

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

687 k€

LOYERS HT HC ENCAISSÉS  
SUR LE SEMESTRE

100 %

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE


32 %


RATIO DETTES ET  
AUTRES ENGAGEMENTS

\* Distributions mensuelles réalisées les 13 mai, 15 juin et 13 juillet

# PATRIMOINE au 30/06/2022

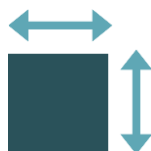


- 
- Ile-de-France (6 %)
  - Métropoles régionales (31 %)
  - Villes moyennes (63 %)

- 
- Services, bureaux & locaux d'activités (21 %)
  - Distribution alimentaire (42 %)
  - Commerces (37 %)



12 actifs



17 169 m<sup>2</sup>



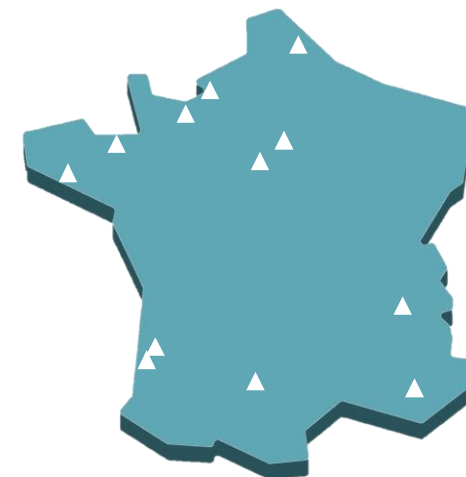
1,78 M€ de loyers annuels  
HT hors charges




23 locataires



29,4 M€ AeM  
acquis



- 
- Locaux occupés (100 %)
  - Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition du locataire (0 %)
  - Locaux vacants sous promesse de vente (0 %)
  - Locaux vacants en restructuration (0 %)

TOF  
100%



# ACQUISITIONS du semestre



## FECAMP (76)

#05



**Commerces**



**1 609 m²**



**24/01/2022**



**2,7 M€**



**Marie Blachère,  
Mangeons frais, Funecap,  
Générale d'Optique**



**78 Rue Gustave Couturier  
76400 Fécamp**



Situé sur un axe pénétrant de Fécamp, cet actif indépendant disposant de nombreuses places de stationnement a été entièrement restructuré en 2020 pour y accueillir 4 enseignes nationales proposant des services de (boulangerie, fruits & légumes, optique, funéraire).

[Voir la vidéo](#)

## LANESTER (56)

#06



**Commerces**



**910 m²**



**02/02/2022**



**1,8 M€**



**Tom&Co, Oriance**



**24 Rue Daniel Trudaine  
56600 Lanester**



L'actif est composé de deux cellules mitoyennes construites en 2019. Il se situe dans la principale zone commerciale de Lorient et bénéficie d'une forte visibilité sur un axe passant ainsi que d'un stationnement aisé.

[Voir la vidéo](#)

## MEYZIEU (69)

#07



**Activités & bureaux**



**2 369 m²**



**03/02/2022**



**2,5 M€**



**Atalian**



**380 Rue Gustave Eiffel  
69330 Meyzieu**



Cet actif mixte indépendant construit en 2009 se situe à Meyzieu, qui accueille l'une des principales zones d'activités de la métropole lyonnaise. L'actif comporte des surfaces de bureaux et une importante zone d'entrepôt et de stockage. Il accueille le siège régional du groupe Atalian, l'un des leaders mondiaux du « facility management ».

Voir la vidéo

## PARIS (75)

#08



**Drive piéton**



**81 m²**



**09/02/2022**



**1,3 M€**



**Auchan**



**66 Rue Guy Moquet  
75017 Paris**



L'actif est situé dans le 17<sup>ème</sup> à Paris, au sein d'un quartier très commerçant. Le local ainsi que la façade vont être entièrement refaits à neuf par Auchan qui y installe un drive piéton.

Voir la vidéo

## BAILLY-ROMAINVILLIERS (77)

#09



**Commerce alimentaire**



**279 m²**



**18/02/2022**



**0,8 M€**



**La Vie Claire**



11 rue de l'Aunette  
77700 Bailly-Romainvilliers



Ce local commercial se situe au pied d'un immeuble résidentiel construit en 2019 par le promoteur Icade dans le cadre du développement de la ZAC de Romainvilliers. Il a été pris à bail et aménagé par le groupe La Vie Claire à sa livraison.

Voir la vidéo

## CANEJAN (33)

#10



**Activités & bureaux**



**833 m²**



**28/02/2022**



**2,5 M€**



**Auréa**



18 ter rue Thomas Edison  
33610 Canejan



Cet actif neuf mixte (activités, laboratoire, bureaux) est construit « clés en mains » pour le compte de la société Auréa AgrosSciences dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes. Il se situe au sein de la zone d'activités de Pessac Bersol, dans l'agglomération bordelaise, zone mixte constituée de bureaux et de locaux d'activités.

Voir la vidéo



## MONTAUBAN (82)

#11



**Commerces**



**2 269 m²**



**22/04/2022**



**2,4 M€**



**Max Plus, H.Asie**



**225 avenue de Paris  
82000 Montauban**



Disposant d'une excellente visibilité en 1ère ligne de l'avenue de Paris, principale artère « retail » de l'agglomération de Montauban, ce bâtiment indépendant est composé de deux cellules et dispose d'un stationnement aisé en façade.

[Voir la vidéo](#)

## MANOSQUE (04)

#12



**Commerce**



**1 050 m²**



**30/06/2022**



**2,5 M€**



**Maisons du Monde**



**104 Av. du Maréchal de  
Lattre de Tassigny  
04100 Manosque**



Ce bâtiment commercial indépendant dispose de nombreux stationnements et jouit d'un excellent emplacement sur l'artère principale qui traverse l'unique zone commerciale de Manosque (Hyper U, Decathlon, Lidl ...). Il est occupé depuis 15 ans par Maisons du Monde qui l'a entièrement rénové au nouveau format de l'enseigne en 2019.

[Voir la vidéo](#)

# INFORMATIONS



## Vie sociale

Le 31 mars 2022, le Conseil de Surveillance de la SCPI s'est réuni pour examiner les comptes clos le 31 décembre 2021 et le projet des résolutions à l'Assemblée Générale Mixte.

L'Assemblée Générale Annuelle de votre SCPI s'est tenue le 27 avril 2022. Elle a notamment approuvé les comptes de la SCPI et délibéré en faveur de la modification de la rémunération de la Société de Gestion.

## Vos 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.

## Caractéristiques

Classification	SCPI à capital variable
Date de création	20/10/2021
N° Visa AMF	n°21-17 en date du 19 novembre 2021
Capital maximum statutaire	90 000 000 €
Prix de souscription	250,00 €
Minimum de parts	4 parts, soit 1 000 € pour tout nouvel associé
Entrée en jouissance	1er jour du 4 <sup>e</sup> mois suivant le mois de souscription
Distribution des revenus	Mensuelle
Commission de souscription	5% HT du prix de souscription
Commission de gestion	10% HT maximum du montant des produits locatifs HT
Commission d'acquisition	5% HT maximum du prix d'acquisition hors droits et frais

## Conditions de retrait

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.

# INFORMATIONS



## Avertissements

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)

## Fiscalité

EPSILON 360 est une société civile de placement immobilier. A ce titre, elle n'est pas passible de l'impôt sur les sociétés. Les investisseurs, en leur qualité d'associé, sont en conséquence personnellement soumis à l'impôt sur la part des résultats sociaux correspondant à leurs droits dans la société (i.e. la quote-part de résultat). Cette quote-part est imposable entre les mains de chaque investisseur à la clôture de l'exercice.

Epsilon Capital mettra chaque année à disposition de l'ensemble des associés un document détaillant l'ensemble éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale ainsi que la valeur IFI par part.

## 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 1<sup>er</sup> 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.



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

Je me connecte à mon espace client



Notre service Relation Associés reste à votre écoute :



05 64 31 24 80



[contact@epsiloncap.fr](mailto:contact@epsiloncap.fr)



*Epsilon Capital, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-202165 en date du 01/09/2021*  
*Epsilon 360, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, visa AMF n° 21-17 en date du 19 novembre 2021*

