

# EPSILON 360°

## Bulletin d'information #1

2<sup>nd</sup> semestre 2021 Validité du 01/01/2022 au 30/06/2022

---

*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*



# EDITO

## Une épargne immobilière simple, accessible, responsable et performante

Avec la SCPI Epsilon 360°, notre ambition est de vous proposer un produit d'épargne immobilière **simple, accessible, responsable et performant**.

**Simple**, car notre plateforme digitale vous permet non seulement de souscrire en ligne en quelques clics, mais également de suivre votre investissement à tout moment grâce à l'espace client individualisé.

**Accessible**, car Epsilon 360° est disponible dès 1.000€ et offre de nombreuses modalités telles que les dividendes mensuels, la souscription en démembrement de propriété, les versements programmés et le réinvestissement automatique de tout ou partie des dividendes.

**Responsable**, car notre ambition est d'apporter une démarche ISR à une catégorie d'actifs généralement exclue des politiques ESG compte tenu notamment de leur taille. Nous visons à ce titre une labellisation ISR de votre SCPI dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Et naturellement **Performante**, puisqu'en 2022, nous prévoyons de dépasser, sur une base annualisée, notre objectif de taux de distribution de 5,5%. Nous prévoyons en effet de démarrer les distributions mensuelles dès le mois d'avril, à hauteur de 1,26€ par part en jouissance, soit **un taux de distribution prévisionnel en année pleine de 6,05%** (sur la base d'un prix de souscription de 250€).

## Une très forte dynamique

Epsilon 360° connaît une très forte dynamique depuis son lancement. Elle a en effet déjà réalisé **8 investissements à ce jour** et 2 autres acquisitions (actifs sous promesse) doivent être réalisées d'ici fin février 2022. La valeur totale du patrimoine de la SCPI sera ainsi portée à près de 25m€ avec 20 locataires, assurant ainsi d'ores et déjà une mutualisation du risque locatif.

Près de la moitié des loyers proviennent de la distribution alimentaire et l'essentiel du patrimoine est loué à des enseignes nationales solides qui participent au quotidien de nombreux Français. Nous estimons que cela est de nature à pérenniser la résilience des flux locatifs de la SCPI.

Fort de cette dynamique, nous comptons poursuivre le développement d'Epsilon 360° et ainsi continuer la diversification de son patrimoine.



**Andràs Boros &  
Léonard Hery**  
Co-fondateurs

CHIFFRES CLÉS AU 09/02/2022

**17,1 M€**

Capitalisation

**147 associés**

**10 actifs**

Acquis ou sous promesse

**25 M€**

Patrimoine sécurisé

**100%**

Taux d'occupation financier

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).

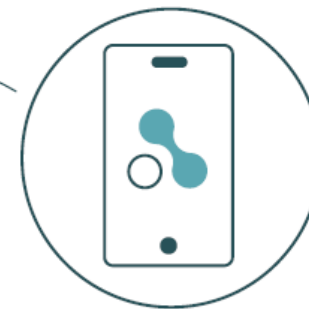
# INVESTISSEZ COMME VOUS VOULEZ !



Je me connecte à  
mon espace client



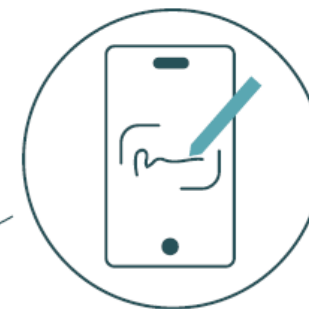
**UNE SOUSCRIPTION  
DIRECTEMENT EN LIGNE**  
accessible à tous dès 1 000 €



**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

# CHIFFRES CLÉS au 31/12/2021



16,5 m€

CAPITALISATION



110

# ASSOCIÉS



71 608

# PARTS



16,5 m€

COLLECTÉS CE SEMESTRE



1,26 €

DISTRIBUTION MENSUELLE PREVISIONNELLE  
A PARTIR DU MOIS DE MARS 2022

(Distribution mi-avril)

## Mouvements du trimestre

71 608

PARTS SOUSCRITES

0

PARTS COMPENSANT  
LES RETRAITS

0

PARTS EN ATTENTE  
DE RETRAIT

## Souscrire

240 € \*

PRIX DE SOUSCRIPTION

3 mois

DÉLAI DE JOUISSANCE

230 €

VALEUR DE RETRAIT

\* jusqu'au 28/02/2022, puis 250 €.

## Autres indicateurs

20 k€

LOYERS HT HC ENCAISSÉS  
SUR LE SEMESTRE


100 %


TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE

13,1 %

RATIO DETTES ET  
AUTRES ENGAGEMENTS

# PATRIMOINE au 31/12/2021

- 
- Ile-de-France (0 %)
  - Métropoles régionales (35 %)
  - Villes moyennes (65 %)

- 
- Bureaux (0 %)
  - Commerces essentiels (16 %)
  - Commerces alimentaires (61 %)
  - Autres commerces (15 %)
  - Locaux d'activités (0 %)
  - Autres (8 %)



4 actifs



7 125 m<sup>2</sup>



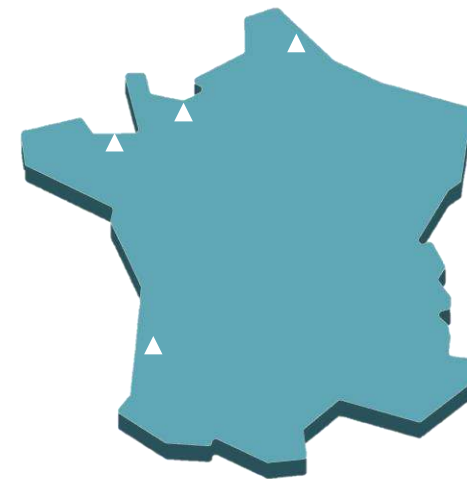
773 K€ de loyers annuels  
HT hors charges



10 locataires



12,9 M€ AeM  
investis ce semestre



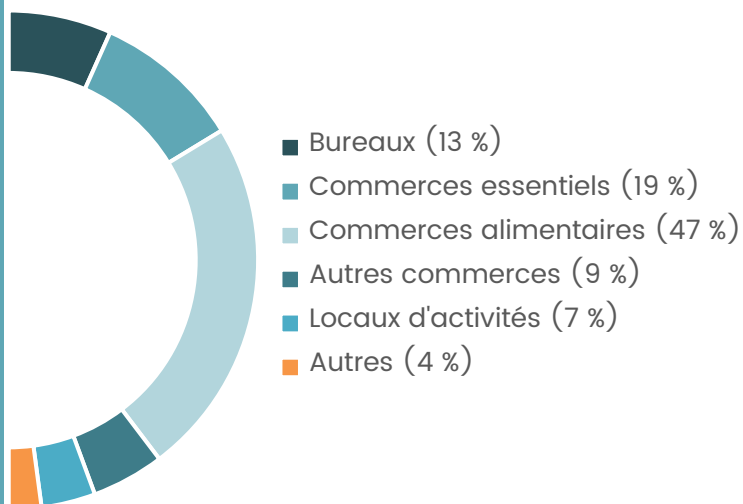
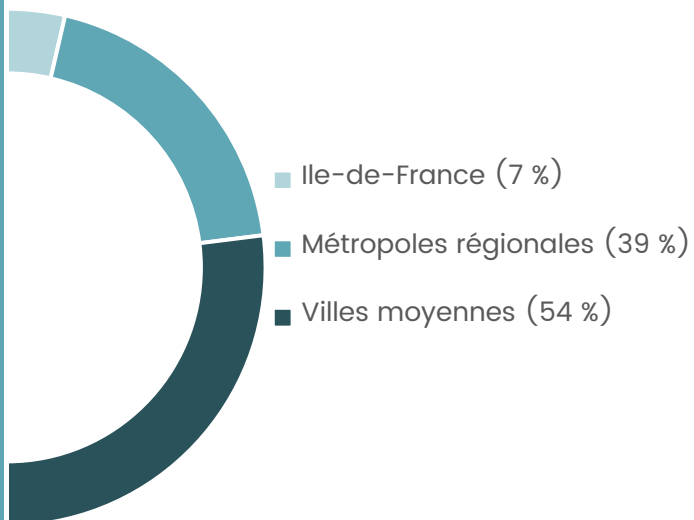
- Locaux occupés (100 %)
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition du locataire (0 %)
- Locaux vacants sous promesse de vente (0 %)
- Locaux vacants en restructuration (0 %)



TOF  
100%

# PATRIMOINE SECURISÉ

(Acquisitions réalisées et actifs sous promesse au 09/02/2022)



10 actifs



13 850 m<sup>2</sup>



1 451 K€ de loyers annuels  
HT hors charges



20 locataires



24,6 M€ Aem  
acquis ou sous promesse



- 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%

## Acquisition #1

### CRECHE

89 Rue de la Pelouse de Douet, 33000 Bordeaux



Situé en plein cœur du quartier Saint Augustin à Bordeaux, à proximité immédiate de l'hôpital Pellegrin, cet ancien restaurant a été entièrement restructuré en 2020 par le Groupe Babilou pour être désormais exploité sous forme de crèche.

Typologie	<b>Crèche</b>
Surface	<b>286 m²</b>
Date d'acquisition	<b>09/12/2021</b>
Prix d'acquisition Aem	<b>1,0 M€</b>
Locataire	<b>Groupe Babilou</b>



## Acquisition #2

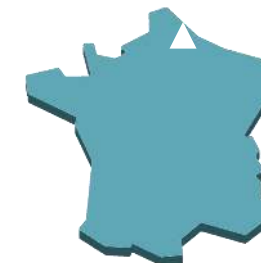
### COMMERCE ALIMENTAIRE

161 Rue Emile Zola, 62950 Noyelles-Godault



L'actif est situé en lisière du centre commercial Aushopping de Noyelles, l'un des plus importants centres commerciaux en France. Anciennement occupé par l'enseigne Stokomani, il a été repris par le groupe Carrefour en 2019 qui y a réalisé d'importants travaux, tant intérieurs qu'extérieurs.

Typologie	<b>Commerce alimentaire</b>
Surface	<b>2 361 m²</b>
Date d'acquisition	<b>14/12/2021</b>
Prix d'acquisition Aem	<b>3,6 M€</b>
Locataire	<b>Carrefour</b>





## Acquisition #3

### COMMERCES

22 Rue de la Ville Biaï, 35780 La Richardais



Situé aux portes de Dinard, la zone de la Richardais accueille plusieurs enseignes nationales, notamment alimentaires (Lidl, Biocoop...). L'actif a été entièrement restructuré par Grand Frais en 2018.

Typologie	Commerces alimentaires & discounts
Surface	3 529 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	27/12/2021
Prix d'acquisition Aem	6,5 M€
Locataires	Grand Frais, Max Plus, Marie Blachère



## Acquisition #4

### COMMERCE ESSENTIEL

339 Avenue du Bois au Coq, 76620 Le Havre



Cet actif indépendant a été entièrement restructuré par Action en 2015 puis a fait l'objet de nouveaux aménagements en 2019. Situé dans un quartier mixte, il est situé au pied du tram et jouit d'une très forte visibilité.

Typologie	Commerce essentiel
Surface	1 593 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	29/12/2021
Prix d'acquisition Aem	2,0 M€
Locataires	Action, L&D Lavage





## Acquisition #5

### COMMERCES

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 proximité (boulangerie, fruits & légumes, optique, funéraire).



Typologie	Commerces alimentaires & essentiels
Surface	1 609 m²
Date d'acquisition	24/01/2022
Prix d'acquisition Aem	2,7 M€
Locataires	Marie Blachère, Mangeons Frais Générale d'Optique*, Funecap

\* franchisé



## Acquisition #6

### COMMERCES

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.



Typologie	Commerces
Surface	910 m²
Date d'acquisition	02/02/2022
Prix d'acquisition Aem	1,8 M€
Locataires	Tom&Co*, Oriance

\* franchisé



## Acquisition #7

### ACTIVITES & BUREAUX

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 au RDC, une importante zone d'entreposage et de stockage. Il accueille le siège régional du groupe Atalian, l'un des leaders mondiaux du « facility management ».

Typologie	Activités & bureaux
Surface	2 369 m²
Date d'acquisition	03/02/2022
Prix d'acquisition Aem	2,5 M€
Locataires	Atalian



## Acquisition #8

### DRIVE PIÉTON

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.

Typologie	Drive piéton
Surface	81 m²
Date d'acquisition	09/02/2022
Prix d'acquisition Aem	1,3 M€
Locataires	Auchan



# INFORMATIONS

## Assemblée Générale extraordinaire du 31 janvier 2022

L'Assemblée Générale Extraordinaire de votre SCPI s'est tenue le 31 janvier 2022, et a délibéré en faveur de l'augmentation du capital maximum statutaire. En effet, eu égard au développement de votre SCPI et des prévisions de collecte potentielle, il a été proposé d'augmenter le capital social maximum de 73.875.000 d'euros pour le porter de 16.125.000 d'euros à 90.000.000 d'euros, et de modifier corrélativement l'article VII des statuts de la SCPI Epsilon 360°.

## Démarche ISR

Epsilon Capital vise la labellisation ISR de la SCPI Epsilon 360° dans le courant du 2<sup>nd</sup> trimestre 2022. Nous aurons une approche pragmatique et adaptée à notre stratégie d'investissement qui permettra de mettre en œuvre une politique ISR sur des actifs généralement exclus de ce type de démarche compte tenu notamment de leur taille.

### Caractéristiques

Classification	SCPI à capital variable
Date de création	<b>20/10/2021</b>
N° Visa AMF	<b>n°21-17 en date du 19 novembre 2021</b>
Capital maximum statutaire	<b>16 125 000 €</b>
Prix de souscription	<b>240 € jusqu'au 28/02/2022, puis 250 € à partir du 01/03/2022</b>
Minimum de parts	<b>4 parts, soit 1 000 € pour tout nouvel associé</b>
Entrée en jouissance	<b>1er jour du 4e mois suivant le mois de souscription</b>
Distribution des revenus	<b>Mensuelle</b>
Commission de souscription	<b>4% HT du prix de souscription jusqu'au 28/02/2022, puis 8% HT</b>
Commission de gestion	<b>10% HT maximum du montant des produits locatifs HT</b>
Commission d'acquisition	<b>2% HT maximum du prix d'acquisition hors droits et frais</b>

### 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 230 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*

