

# EPSILON 360°

## Bulletin d'information #2

1<sup>er</sup> trimestre 2022 Validité du 01/04/2022 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

EPSILON  
CAPITAL

# Epsilon 360° poursuit sa dynamique de développement

## 7 acquisitions réalisées depuis le début de l'année

Ce sont près de 14 m€ qui ont été déployés depuis le début de l'année sur 7 acquisitions. Le patrimoine sera porté prochainement à plus de 32 m€ grâce à 2 nouveaux actifs sécurisés qui permettront de poursuivre la diversification du portefeuille sur 13 actifs et 24 locataires.

## Un taux de distribution prévisionnel de 6,05% et une commission de souscription de 5%

La première distribution mensuelle, au titre du mois de mars, est intervenue le 15 avril dernier, à hauteur de 1,26€ par part en jouissance, correspondant à un taux de distribution prévisionnel (non garanti) sur les 12 prochains mois de 6,05%. Nous estimons que ce taux - supérieur à notre objectif de long terme de 5,5% - conjugué à une commission de souscription de 5% - très en deça de la moyenne du marché - confère des caractéristiques très attractives à la SCPI Epsilon 360°.

## Un patrimoine solide pour faire face au retour de l'inflation

Les loyers en immobilier tertiaire sont très généralement indexés, ce qui permet en théorie de « suivre » l'inflation, sous réserve toutefois de la capacité des locataires à absorber intégralement ces indéxations contractuelles. Compte tenu de l'exposition de la SCPI Epsilon 360° à des enseignes ou entreprises leaders, nous sommes confiants

sur ce point. Par ailleurs, notre forte conviction sur le segment du « hard discount » apparaît plus que jamais pertinente dans un contexte d'aggravation de la problématique du pouvoir d'achat des ménages due au retour rapide de l'inflation.

## « Small caps » & hausse rapide des taux : menace ou opportunité ?

La très forte collecte des fonds immobiliers, très majoritairement déployée sur de grosses transactions, devrait continuer de soutenir les prix d'achat sur ce segment - malgré la hausse des taux - ce qui aura pour effet de comprimer la prime de risque.

A contrario, sur notre segment des « small caps », où les acheteurs sont fréquemment des opérateurs ayant besoin d'un recours important au crédit pour financer leurs acquisitions, le durcissement des conditions de financement pourrait se traduire par une moindre concurrence à l'achat et offrir donc des opportunités d'achat attractives pour la SCPI Epsilon 360°.

Dans un environnement volatil, nous sommes convaincus de la pertinence de notre stratégie d'investissement singulière dédiée aux « small caps » et de sa capacité à créer de la valeur sur le long terme pour nos épargnants.

**L'Équipe Epsilon Capital**

**CHIFFRES CLÉS**  
*au 31 mars 2022*

**19 M€**

Capitalisation

**190 associés**

**13 actifs**

Acquis ou sécurisés

**32,4 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).

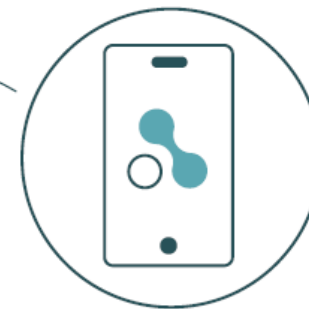
# INVESTISSEZ COMME VOUS VOULEZ !



Je me connecte à  
mon espace client



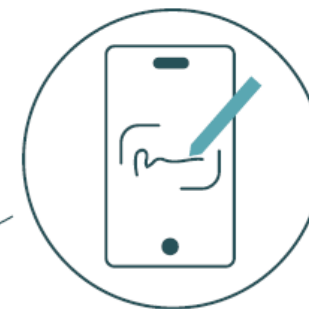
**UNE SOUSCRIPTION  
DIRECTEMENT EN LIGNE**  
accessible à tous dès 1 000 €



**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 31/03/2022



**19,0 m€**  
CAPITALISATION



**190**  
# ASSOCIÉS



**82 045**  
# PARTS



**2,5 m€**  
COLLECTÉS CE TRIMESTRE



**1,26 €**  
DISTRIBUTION MENSUELLE (MARS 2022)  
(Distribution réalisée le 15 avril)

## Mouvements du trimestre

**10 437**

PARTS SOUSCRITES

**0**

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

**294 k€**

LOYERS HT HC ENCAISSÉS  
SUR LE TRIMESTRE

**100 %**

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE

**32 %**

RATIO DETTES ET  
AUTRES ENGAGEMENTS

# PATRIMOINE au 31/03/2022

- 
- Ile-de-France (7 %)
  - Métropoles régionales (39 %)
  - Villes moyennes (54 %)

- 
- Bureaux (13 %)
  - Commerces essentiels (19 %)
  - Commerces alimentaires (47 %)
  - Autres commerces (9 %)
  - Locaux d'activités (7 %)
  - Autres (4 %)



10 actifs



13 850 m<sup>2</sup>



1,5 M€ de loyers annuels  
HT hors charges



20 locataires



24,5 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 trimestre



## Acquisition #5

### COMMERCES

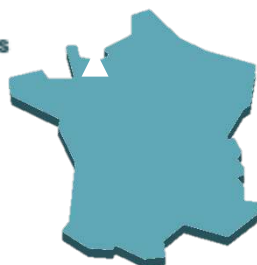
78 Rue Gustave Couturier, 76400 Fécamp

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



| Typologie              | Commerces alimentaires & essentiels                            |
|------------------------|--|
| Surface                | 1 609 m²   |
| Date d'acquisition     | 24/01/2022   |
| Prix d'acquisition AèM | 2,7 M€   |
| Locataires             | Marie Blachère, Mangeons Frais<br>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 AèM | 1,8 M€           |
| Locataires             | Tom&Co*, Orlance |

\* 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

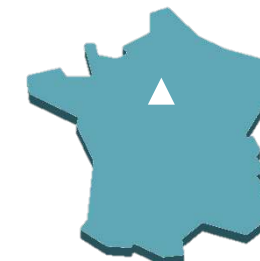
### DRIVE PIÉTON

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       |



## Acquisition #9

### COMMERCE ALIMENTAIRE

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.

| Typologie              | Commerce alimentaire |
|------------------------|----------------------|
| Surface                | 279 m²               |
| Date d'acquisition     | 18/02/2022           |
| Prix d'acquisition AEM | 0,8 M€               |
| Locataires             | La Vie Claire        |



## Acquisition #10

### ACTIVITES & BUREAUX

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 Agrosiences 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 constitué de bureaux et de locaux d'activités.

| Typologie              | Activités & bureaux |
|------------------------|---------------------|
| Surface                | 833 m²              |
| Date d'acquisition     | 28/02/2022          |
| Prix d'acquisition AEM | 2,5 M€              |
| Locataires             | Auréa Agrosience    |





# INFORMATIONS



## Assemblées Générales

L'Assemblée Générale Extraordinaire de votre SCPI tenue le 31 janvier 2022 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°.

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.

## Démarche ISR

Epsilon Capital vise la labellisation ISR de la SCPI Epsilon 360° à l'été 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           | 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 4e 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*

