



RAPPORT ANNUEL 2023

{ EPSILON
360°

EPSILON 360°



EPSILON 360°, LA SCPI DÉDIÉE À L'IMMOBILIER « SMALL CAPS »

La SCPI Epsilon 360° est la première SCPI dédiée aux actifs tertiaires de petite taille (généralement compris entre 1 et 5 m€) moins recherchés par les grands investisseurs. Sa stratégie d'investissement opportuniste, sans allocation sectorielle ou géographique prédéterminée, nous permet de sélectionner les actifs indépendamment des « effets de mode » et des « rotations sectorielles » du marché, afin de saisir à tout moment les meilleures opportunités.



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux
RCS Bordeaux n° 904 400 728
VISA AMF n°21-17 en date du 19 novembre 2021

SOMMAIRE



1

Le mot du
Président

2

La SCPI
EPSILON 360°

3

Rapport de la
Société de
Gestion

14

Compléments
d'informations

17

Informations
périodiques
SFDR

21

Rapport du
Conseil de
Surveillance

23

Rapports du
Commissaire
aux Comptes

30

Comptes
annuels

41

Ordre du jour de
l'Assemblée
Générale

 **EPSILON**
360°

QUELQUES MOTS DU PRÉSIDENT

Cher.es associé.es,

Nous avons le plaisir de vous faire part du rapport annuel de votre SCPI EPSILON 360° qui clôture l'exercice social 2023 de la société.

Dans les suites de la très forte remontée des taux d'intérêt entamée en 2022, l'année 2023 aura été marquée par de profonds changements sur le marché des SCPI. Le point probablement le plus marquant est la fracture très nette qui s'est mise en place entre des véhicules en difficulté (en particulier certains "gros porteurs" du marché) et une catégorie de fonds (en particulier des fonds de création récente) qui émergent en s'imposant comme des solutions de substitution aux premiers. Votre SCPI fait résolument partie de cette deuxième catégorie.

Elle a réalisé une collecte nette totale de 39 m€ sur l'année, doublant ainsi sa capitalisation en la portant à près de 80 m€ au 31 décembre 2023. Ce capital a été apporté par près de 1 700 associé.es, en très grande majorité des investisseurs privés, la collecte de votre SCPI étant très peu exposée aux investisseurs institutionnels, assureurs notamment. Les institutionnels sont la principale source des demandes de retraits sur le marché et donc les accélérateurs des problèmes de liquidité auxquels sont confrontées certaines SCPI.

Fort de cette collecte, le patrimoine de votre SCPI s'est considérablement étoffé avec l'acquisition de 16 nouveaux actifs au cours de l'exercice. Conformément à la stratégie d'investissement dédiée aux smallcaps, le montant d'acquisition moyen de ces actifs s'élève à 2,5 m€ (AeM). Ces investissements représentent un montant cumulé de 43,4 m€ (AeM) et portent à 87 m€ la valeur totale du patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2023.

La résilience du patrimoine de la SCPI EPSILON 360° face à l'inflation et la hausse des taux confirme la pertinence de la stratégie que nous nous efforçons de déployer autour des actifs de petite taille. Avec près de 52 locataires en portefeuille, issus majoritairement d'enseignes et de groupes nationaux, les taux d'occupation et de recouvrement des loyers s'établissent en effet à près de 100% sur l'exercice.



Les revenus locatifs générés ont permis l'atteinte d'un taux de distribution de 6,25% sur 2023, classant votre SCPI parmi les 5 SCPI les plus performantes du marché.

Par ailleurs, la valeur d'expertise indépendante du patrimoine fait ressortir une valeur de reconstitution de 273,92 € par part à fin 2023, soit 9% au-dessus du prix de souscription en vigueur.

Dans ce contexte, Epsicap REIM s'est fixé pour 2024 un objectif de performance globale de 8% (taux de distribution + revalorisation du prix de part), dont un objectif de taux de distribution de nouveau en progression, à 6,50%. Cet objectif est une estimation des performances futures sur la base des données 2023 et d'hypothèses de marché prises par Epsicap REIM sans que cela ne constitue une promesse ou une garantie de performance.

L'exercice 2024 sera par ailleurs marqué par la poursuite de l'exécution de notre stratégie ISR et en particulier la mise en oeuvre des investissements décidés suite à l'audit "Décret Tertiaire" réalisé sur la majeure partie du patrimoine.

Nous restons plus que jamais convaincus de la pertinence de notre stratégie d'investissement dédiée exclusivement aux actifs "smallcaps", permettant quels que soient les cycles immobiliers de surperformer le marché sans pour autant augmenter le profil de risque de votre investissement.

Nous vous remercions de votre confiance et vous assurons de notre détermination pour poursuivre de manière prudente et responsable la gestion de votre épargne.

András Boros

PRÉSIDENT D'EPSICAP REIM

LA SCPI EPSILON 360°

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	10 rue des Trois-Conils, 33000 BORDEAUX
Date de création	20 octobre 2021
Numéro d'immatriculation	904 400 728 R.C.S. Bordeaux
Visa AMF	N°21-17 du 19 novembre 2021
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statutaire	90 000 000 €

La SCPI EPSILON 360° est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants, R. 214-130 du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.

SOCIETE DE GESTION

Epsicap REIM, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 500.000 €, 899 955 686 R.C.S. BORDEAUX, dont le siège social est 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux.

Epsicap REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 1er septembre 2021 sous le numéro GP-202165.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Michel Lefrançois (Président), M. Guilhem Battarel, M. Philippe Blanc, M. Tristan Le Scouezec, Mme Alice Teulieres, Black Five, CARPA SUD OUEST, DLCM Finances, Gourdon Frères, Nouvelle Bouture, SCI Kakuteij, SARL Salzedo.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

MAZARS – 61 rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France – 167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy Les Moulineaux

DEPOSITAIRE

ODDO BHF – 12 Boulevard de La Madeleine, 75009 PARIS

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2023

La SCPI EPSILON 360° a enregistré 39,06 m€ de nouvelles souscriptions en 2023, portant la capitalisation de la SCPI à près de 80 m€.

Fort de cette collecte, la société a acquis 16 actifs immobiliers en cours de l'année 2023 représentant un volume d'investissement acte en main de 43,4 m€.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2024

Depuis le 1er janvier 2024, la SCPI EPSILON 360° a fait l'acquisition de 2 actifs immobiliers situés à Villenave d'Ornon et Mérignac pour un montant d'environ 8 m€ AeM.

Les nouveaux capitaux que la SCPI recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront de poursuivre ses acquisitions.

Les actifs immobiliers recherchés sont, conformément à sa politique d'investissement, tous types d'actifs immobiliers (commerces, logistiques, locaux d'activité, santés, services, hôtellerie, résidentiel) de taille inférieure à 10 millions d'euros et situés en France mais également en Espagne et au Portugal.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'exercice 2023, 156 257 parts ont été souscrites :

En cumulé fin de période	2022	Variation	2023
Nombre de parts souscrites	168 857	+156 257	325 114
Souscriptions de la période	40 718 886 €	+39 064 282 €	79 783 168 €
Montant nominal	31 660 602 €	+29 298 212 €	60 958 814 €
Prime d'émission	9 058 285 €	+9 766 071 €	18 824 356 €
Retraits sur la période	- 2 186 900 €	- 52 442 €	- 2 239 341 €
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0
Collecte nette	38 531 986 €	+39 011 840 €	77 543 827 €

Pour rappel, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 90 000 000 €, divisé en 480 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 187,50 €.

EVOLUTION DU PATRIMOINE – ACQUISITIONS DE L'EXERCICE



LOCAUX D'ACTIVITÉS

Portefeuille KILOUTOU

Portefeuille de 5 actifs occupés par Kiloutou depuis la livraison des immeubles en 2002 et l'intégralité des baux ont été renouvelés (6 ans fermes) le 1er janvier 2023.

Les actifs sont situés dans des zones commerciales dynamiques en Ile-de-France (2 actifs) et en région (3 actifs : Arras, Dijon, Toulouse).



20/12/2023



6,2 M€ AeM



4 182 m²



KILOUTOU



COMMERCE

20 bd de l'Armée des Alpes, 06300 Nice

Anciennement garage automobile en pied d'immeuble, il a été restructuré en 2018 en 3 cellules commerciales.

Les locaux sont actuellement loués à Picard Surgelés, Rexel et La Roue Libre (magasin leader à Nice de vente et réparation de vélos).



24/04/2023



5,4 M€ AeM



1 662 m²



Rexel, Picard, la Roue Libre



BUREAUX

18 rue du Bourg Nouveau, 35000 Rennes

Un espace de coworking en copropriété dans un immeuble neuf.

L'actif est situé dans une zone tertiaire de Rennes, en bordure du périphérique. L'ensemble est loué à IWG (coworking) dans le cadre d'un bail 9 ans ferme ayant pris effet en juillet 2023.



25/07/2023



3,25 M€ AeM



1 219 m²



IWG



LOCAUX MIXTES

220 rue Georges Onslow, 34070 Montpellier

Locaux mixtes situés dans le secteur Garosud à Montpellier, pôle économique le long de la rocade et à moins de 5 km du centre-ville. L'acquisition a été réalisée dans le cadre d'un sale&lease back avec le groupe Exail, présent dans les locaux depuis la livraison de l'immeuble en 2021 et qui s'est engagé sur une période ferme de 6 ans.



07/12/2022



4,2 M€ AeM



2 150 m²



Exail Robotics

EVOLUTION DU PATRIMOINE – ACQUISITIONS DE L'EXERCICE



COMMERCE

Quai Armand Lalande,
33000 Bordeaux



29/08 et 23/11/2023



3,12 M€ AeM



837 m²



Multiples commerces



RESTAURANT

Chemin de la Volige
16430 Champniers



28/07/2023



1,2 M€ AeM



316 m²



La Signorizza



SALLE DE SPORT

15 rue Sauveur Tobelem,
13007 Marseille



24/07/2023



3.7 M€ AeM



1 450 m²



Basic Fit



COMMERCE

51 avenue du Vidourle,
34400 Lunel



26/05/2023



3.0 M€ AeM



918 m²



Optical Center,
Aviva Cuisines,
Toolstation



COMMERCE

7 rue des Mares,
91700 Sainte Geneviève des Bois



30/03/2023



3.2 M€ AeM



939 m²



Gouiran, Passage Bleu,
Pomme de Pain,
Binôme du feu



COMMERCE

Le Bas Fauré
87110 Le Vigen



08/03/2023



2.0 M€ AeM



1 168 m²




Picard, So Coo'c, un
cabinet vétérinaire.




COMMERCES

4 Allée Victor Baltard
87220 Feytiat

 08/03/2023

€ 1.33 M€ AeM


 1 308 m2

 Maison de la Literie
(Franchisé)




COMMERCES

2 avenue des Froides Bouillies,
91420 Morangis

 28/07/2023

€ 3.48 M€ AeM

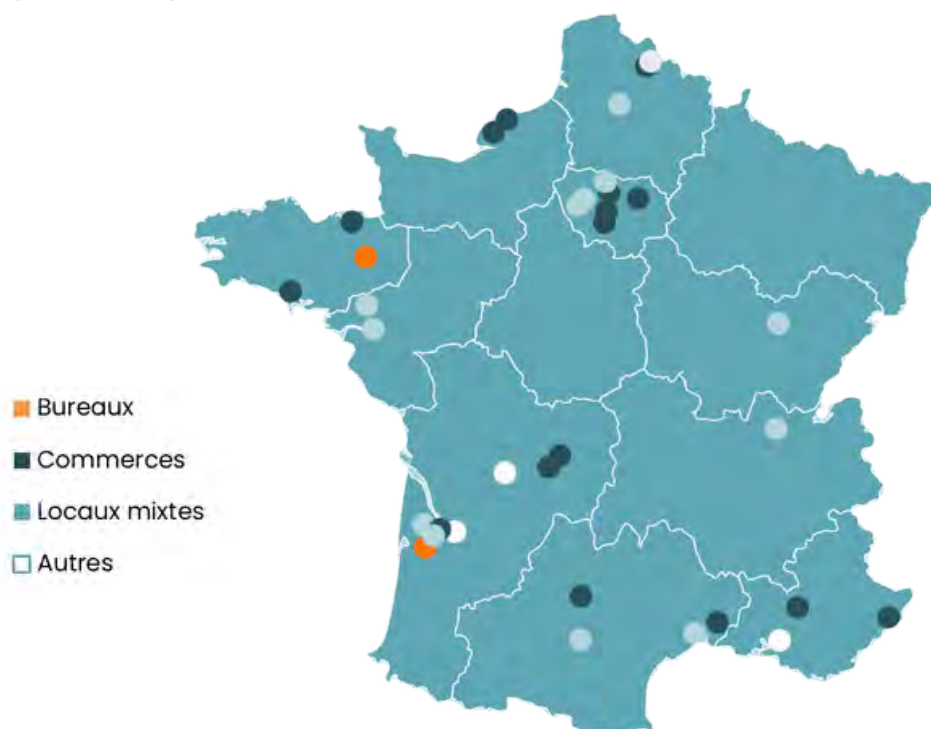
 1 731 m2

 Action, Royal Morangis

EVOLUTION DU PATRIMOINE – ARBITRAGE DE L'EXERCICE

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

CARTE DU PATRIMOINE



GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés

La SCPI EPSILON 360° a perçu un montant total de loyers de 3 952 020 €. Au 31 décembre 2023, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI était de 99%.

Vacance du patrimoine et taux d'occupation physique

Le taux d'occupation physique de la SCPI EPSILON 360° au 31 décembre 2023 correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 99,8%. Seul un local de 95 m2 était vacant depuis le 22 novembre et a été reloué le 11 janvier 2024.

Le taux d'occupation financier s'élevait à 100% au cours de l'exercice 2023.

Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

- Montauban/La Richardais : le locataire MaxPlus a été racheté par le géant allemand TEDI, leader européen du discount non alimentaire, permettant ainsi à la SCPI Epsilon 360° d'accueillir une nouvelle très belle signature au sein du patrimoine.
- Bailly: Le locataire Mon Coaching Deco a pris la suite (sans rupture de loyers) de La Vie Claire qui a souhaité quitter les lieux.
- Sainte-Geneviève-des-Bois : Le local de 93 m2 occupé par un franchisé sous enseigne Pomme de Pain a été libéré le 22/11/2023 et a été reloué au groupe Pomme de Pain le 12/01/2024.

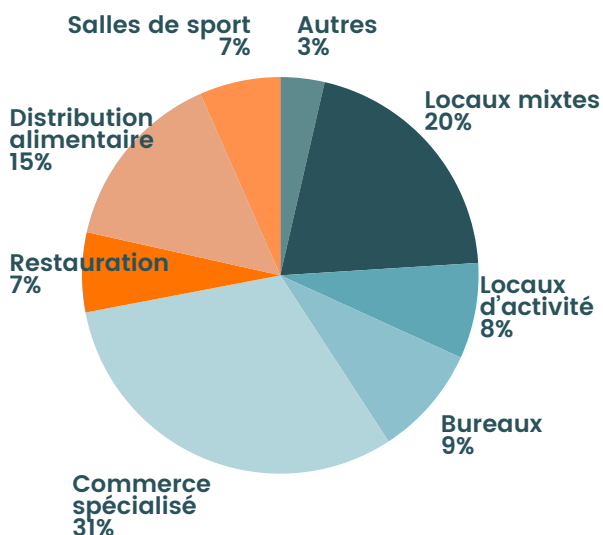
Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

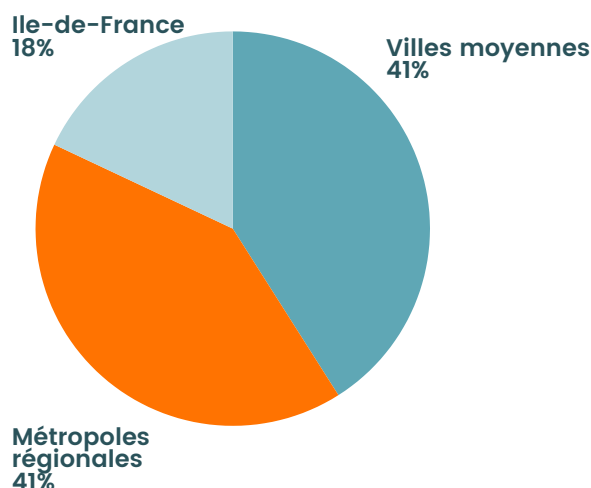
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de la SCPI est intégralement situé en France et réparti comme suit : (en % des loyers)

Répartition typologique



Répartition géographique



EXPERTISES

La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation nommé lors de l'Assemblée Générale constitutive du 6 octobre 2021, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI EPSILON 360° au 31 décembre 2023 par transparence, i.e. y compris la valeur de l'immeuble de Martillac acquis via la SCI EPSILON MONTESQUIEU, ressort à 86 949 000 € hors droits.

La plus-value latente sur le patrimoine global atteint 6,18%, performance dont nous sommes particulièrement satisfaits puisque le fonds n'a que deux années d'existence et que sur la période, les taux d'intérêt ont augmenté de plus de 400bps. La baisse de valeur « à périmètre constant » (patrimoine existant et expertisé au 31/12/2022) se limite à seulement 1,3%, et la plus-value latente sur ce même périmètre demeure encore de 6,19%. Pour le patrimoine acquis en 2023 (y compris l'acquisition à venir d'ici la fin de l'année de 2 actifs sous promesse), les valeurs d'expertise font ressortir une plus-value latente de 6,17%, démontrant pour la seconde année consécutive la capacité des gérants à acheter dans de bonnes conditions.

ENDETTEMENT

La SCPI EPSILON 360° est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers pour financer une partie de ses investissements, soit un niveau de levier maximal de 1,67, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 6 octobre 2021, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

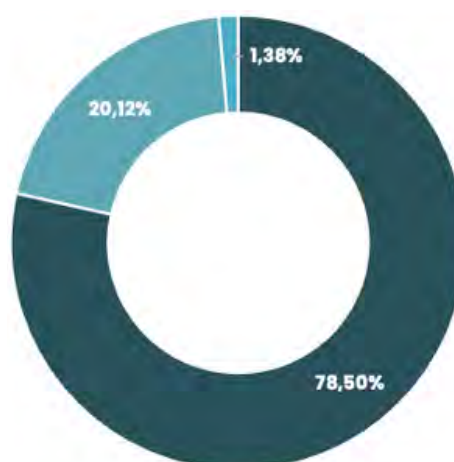
En toute circonstance, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Durant l'année 2023, la SCPI EPSILON 360° a souscrit 4 emprunts bancaires, représentant un montant total de 6,36 millions d'euros, afin de financer l'acquisition des actifs présentés ci-avant.

Le Ratio Dettes et autres Engagements correspondant à la formule (Dettes + Engagements Immobiliers) / Actif Brut, s'établit à 21,50% au 31 décembre 2023.

Dettes et autres Engagements

- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires
- VEFA ou acquisitions payables à terme
- Autres dettes



VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2023

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur comptable	31/12/2022	31/12/2023
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	39 841 763 €	80 898 317 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 6 465 974 €	- 15 170 251 €
Valeur comptable	33 375 789 €	65 728 066 €
Valeur comptable par part	209,06 €	208,21 €

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de réalisation	31/12/2022	31/12/2023
Valeur nette de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	42 788 458 €	85 727 810 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	- 6 556 489 €	- 15 349 898 €
Valeur de réalisation	36 231 969 €	70 377 912 €
Valeur de réalisation par part	226,95 €	222,94 €

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, à savoir tenant compte du schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

Valeur de reconstitution	31/12/2022	31/12/2023
Valeur de réalisation	36 231 969 €	70 377 912 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	5 152 179 €	11 771 123 €
Commission de souscription	2 178 113 €	4 323 633 €
Valeur de reconstitution	43 562 261 €	86 472 668 €
Valeur de reconstitution par part	272,86 €	273,92 €

Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé à 250 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 187,50 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.es, d'un montant de 62,50 € à la date du présent rapport.

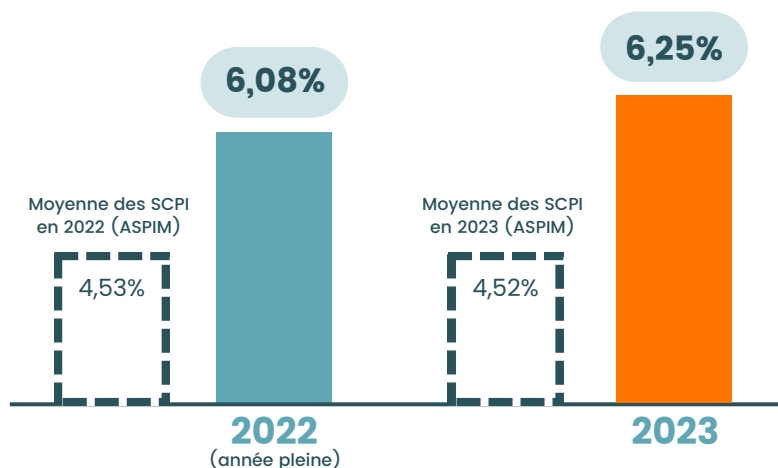
Valeur de retrait

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé.e sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 237,50 € à la date du présent rapport.

PERFORMANCE

Taux de distribution

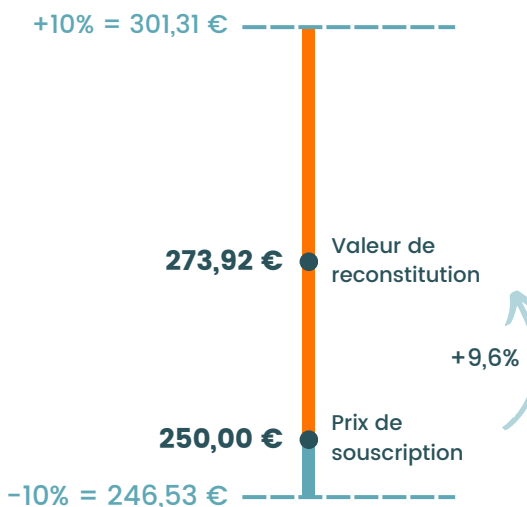
S'agissant du taux de distribution de la SCPI, EPSILON 360° a distribué un dividende de 15,63 € par part en pleine jouissance au cours de l'exercice 2023 soit, selon la définition réglementaire établie par l'ASPIM, un taux de distribution de 6,25%. Pour rappel, le taux de distribution correspond à (i) la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.e, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par (ii) le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.



Valeur de part

La valeur de reconstitution est un indicateur qui permet de comparer le prix d'achat d'une part de SCPI à sa valeur « réelle ». Un prix de souscription inférieur à la valeur de reconstitution indique une sous-valorisation du prix de part de la SCPI.

En effet, le prix de la part doit réglementairement toujours être compris dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution. Tout écart supérieur à 10% doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers (l'AMF).



ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DU DERNIER EXERCICE

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 19,25 € au 31 décembre 2023.

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31/12/2022		31/12/2023	
	/ part	En % des revenus	/ part	En % des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	26,15 €	100%	27,34 €	95%
Produits financiers liés aux participations	- €		0,02 €	0%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	- €		1,34 €	5%
TOTAL DES REVENUS	26,15 €	100%	21,82 €	100%
CHARGES				
Commission de gestion	- €		1,21 €	
Autres frais de gestion	1,25 €		0,82 €	
Charges locatives non récupérées	0,54 €		0,24 €	
Charges financières	2,48 €		2,63 €	
Sous-total CHARGES EXTERNES	4,27 €	16%	4,89 €	16%
Amortissement net	0,26 €		0,22 €	
Provisions nettes	0,28 €		0,30 €	
Sous-total CHARGES INTERNES	0,54 €	2%	0,52 €	2%
TOTAL DES CHARGES	4,81 €	18%	5,42 €	19%
RESULTAT COURANT	21,34 €	82%	23,28 €	81%
dont :				
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	16,08 €	61%	19,25 €	67%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	16,08 €	61%	19,25 €	67%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	5,26 €		4,39 €	20%

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Les rémunérations versées par la SCPI EPSILON 360° à la société de gestion Epsicap REIM sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale du 6 octobre 2021 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

Frais supportés	31/12/2022	31/12/2023
Commission de souscription	1 193 098 €	1 953 214 €
Commission de gestion	- €	187 983 €
Commission d'acquisition ou de cession	947 450 €	2 005 775 €
Rémunérations de la société de gestion	2 140 548 €	4 146 972 €
Autres frais d'acquisitions et de cessions	2 413 465 €	3 453 726 €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	2 413 465 €	3 453 726 €
Honoraires de commissaires aux comptes	19 619 €	27 440 €
Autres honoraires	43 149 €	132 417 €
Autres frais	35 724 €	130 €
Frais généraux	98 492 €	159 987 €
Total des frais	4 652 504 €	7 760 685 €

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échéant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la société de gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associé.es : bulletins d'information et rapports annuels ;
- les intérêts prélevés par Banque Palatine au titre de la garantie bancaire.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ ET LE PRÉSENT RAPPORT

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a acquis 2 actifs.

RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

EXAMEN DU PROJET D'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE ET DE MODIFICATIONS CORRELATIVES DE L'ARTICLE VII DES STATUTS ET DE LA NOTE D'INFORMATION

Nous vous rappelons que conformément à l'article VII des statuts, la SCPI EPSILON 360 est une société de placement Immobilier à capital variable dont le capital social maximum est fixé à 90.000.000 d'euros.

Le montant du capital de votre SCPI est susceptible d'augmenter à la suite de l'émission et la souscription de nouvelles parts. Il est rappelé à cet égard que dans le cadre de la SCPI EPSILON 360, les retraits ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Aussi, eu égard au développement de votre SCPI et des prévisions des collectes potentielles que nous anticipons pour les prochaines années, le montant du capital social maximum statutaire actuel de 90.000.000 d'euros se révèle insuffisant.

Nous vous proposons ainsi d'augmenter le capital social maximum 90.000.000 d'euros à 250.000.000 d'euros, et de modifier corrélativement l'article VII des statuts de la SCPI EPSILON 360.

Cette augmentation du capital social maximum statutaire devrait permettre d'absorber la collecte future prévisionnelle et ainsi faire l'économie d'Assemblées Générales Extraordinaires supplémentaires pour réviser à la hausse ce plafond.

Si vous approuvez le projet d'augmentation du capital social maximum statutaire, il conviendra de modifier en conséquence l'article VII des statuts :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION
<p>« 2. CAPITAL SOCIAL –PARTS [...]</p> <p>Article VII – Capital social maximum Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à QUATRE-VINGT-DIX MILLIONS D'EUROS (90 000 000,00 €)».</p>	<p>« 2. CAPITAL SOCIAL –PARTS [...]</p> <p>Article VII – Capital social maximum Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à DEUX CENT CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (250 000 000,00 €)».</p>

POUVOIRS EN VUE DES FORMALITES

Nous vous demandons enfin de donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par l'adoption des résolutions dont nous allons vous donner lecture.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI EPSILON 360° à la clôture du dernier exercice.

		Article D 441 I-1° : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D 441 I-2° : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)		
(A) Tranches de retard de paiement														
Nombres de factures concernées							21							68
Montant total des factures concernées (en HT)	-	341 302	13 478	11 126	22 595	388 501	-	- 172 568	- 60 522	- 279 720	258 553	- 254 257		
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en HT)	0%	4%	0%	0%	0%	5%								
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (en HT)							0%	-3%	-1%	-5%	5%	-5%		
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées														
Nombres de factures exclues														
Montant total des factures exclues (en HT)														
(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement														
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 30 jours						Délais légaux : 30 jours							

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 5,54 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel	5,54 ETP	241 296	73 762	315 058

Politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'Epsicap REIM est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM).

La politique de rémunération a pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace du risque en n'encourageant pas une prise de risque incompatible avec les prospectus/statuts ou autres documents constitutifs des fonds gérés et avec l'intérêt des clients à qui Epsicap REIM fournit un service d'investissement. La politique de rémunération d'Epsicap REIM est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion, des fonds et des clients, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Epsicap REIM a réalisé une évaluation de son personnel et a ainsi déterminé quels sont les collaborateurs ciblés par la Politique. Il a été décidé que les collaborateurs qui n'ont pas un impact significatif sur le profil de risque de la Société de Gestion ou des fonds gérés ne sont pas visés.

Sont donc considérés comme personnel identifié le Président et le Directeur Général.

La Société de Gestion peut accorder à ses collaborateurs deux types de rémunérations :

- Une rémunération fixe qui correspond au paiement du salaire du collaborateur quel que soit le niveau de performance réalisé par ce dernier ;
- Une rémunération variable qui correspond quant à elle au paiement et avantage supplémentaires attribués à un salarié en fonction de la performance qu'il a réalisée dans le cadre de ses fonctions.

Epsicap REIM a choisi de plafonner les rémunérations variables des preneurs de risques à individuellement 200 000 euros brut.

L'attribution d'une rémunération variable devra être motivée et fondée sur les performances réalisées par le collaborateur.

PROFIL DE RISQUE

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 8 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Facteurs de risques :

- Risque de perte en capital ;
- Absence de garantie de revenus ;
- Durée de placement recommandée de 8 ans ;
- Frais de gestion annuels supportés ;
- Liquidité non garantie ;
- En cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé.e peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

CONTRÔLE INTERNE

Le Directeur Général d' Epsicap REIM est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) et les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, de veille au respect de la conformité et de la déontologie au sein d' Epsicap REIM sont assurées par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

Le délégataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

Epsicap REIM respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI. Plus particulièrement, Epsicap REIM, Société de Gestion de la SCPI EPSILON 360°, est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession. Le Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM est applicable à l'ensemble des collaborateurs d'Epsicap REIM. Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients d' Epsicap REIM sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur demande auprès d' Epsicap REIM.

RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale ordinaire des associé.es.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associé.es et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un Président et un secrétaire.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associé.es n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

INFORMATIONS PÉRIODIQUES SFDR

INFORMATIONS PÉRIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET À L'ARTICLE 6, PREMIER ALINÉA, DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852

Dénomination du produit : EPSILON 360°

Identifiant d'entité juridique (ISIN) : FR0014007WU1

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☒ Oui ☐ Non

<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ____ % <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ____ % d'investissements durables <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> avec un objectif social
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____ %	<input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

EPSILON 360° est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR). Compte tenu de la stratégie de la SCPI, celle-ci s'inscrit dans une volonté d'intégrer une telle démarche à des actifs qui en sont généralement exclus du fait de leur taille. Dans ce cadre, la SCPI EPSILON 360° a obtenu le Label ISR le 11 juillet 2022. Ce label est accordé pour une durée de trois ans, renouvelable. Pendant la période de trois ans, des contrôles intermédiaires sont programmés afin de vérifier que le fonds est bien respectueux des exigences du label.

La SCPI EPSILON 360° a ainsi pris l'engagement de faire progresser la note ESG (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dits « critères ESG ») de ses actifs autour de 3 piliers :

- **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 en privilégiant les locataires, premiers acteurs de l'amélioration de la performance.

Un rapport extra-financier sera mis à disposition des investisseurs afin de suivre l'évolution des engagements.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Ce produit financier n'a pas d'indicateurs de durabilité.

En revanche, afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine la SCPI EPSILON 360°, Epsicap REIM a mis en place une grille ISR permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100. Celle-ci est composée de 16 critères répartis selon les trois piliers E, S et G.

Cette grille d'évaluation respecte les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier.

Chaque pilier pèse dans la note de chaque bâtiment qui doit dépasser dès l'investissement 69 points sur les 100 points possibles. Si un actif n'atteint pas cette note, Epsicap REIM s'engage à l'améliorer soit au-delà de 69 points, soit de +20 points dans les 3 ans.

La performance des indicateurs ESG pour l'année 2023 sont exposés dans le rapport extra-financier.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit financier ne tient pas compte des principaux impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

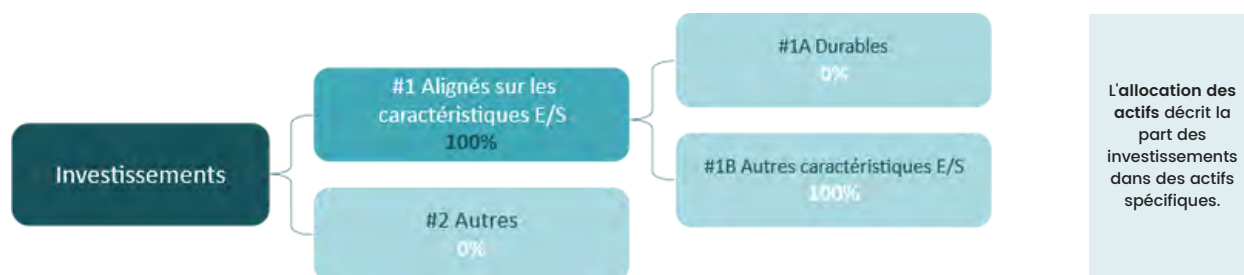
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
La Richardais	Commerces	7%	France
Couëron	Locaux mixtes	5%	France
Nice	Commerces	7%	France
Marseille	Commerces	5%	France
Montpellier	Locaux mixtes	5%	France

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir l'année 2023.



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés par le produit financier sont issus de l'industrie tertiaire, principalement des activités de commerces et de services.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le produit financier ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxonomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxonomie de l'UE.

L'alignement minimum sur la taxonomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?

Non.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

0%.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

0%.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

0%.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Non applicable, le produit financier ne réalise pas d'investissement durable au sens de la réglementation.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023, de la SCPI EPSILON 360°.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Conseil de Surveillance

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2023.

Capital et marché des parts

La SCPI a enregistré une collecte brute de 39 064 282 €, correspondant à 156 257 parts souscrites. 4 retraits ont été enregistrés au cours de l'année pour 221 parts. Aucune demande de retrait n'est en attente au 31 décembre 2023.

Patrimoine et gestion locative

La SCPI a acquis 16 actifs immobiliers en cours de l'année 2023 représentant un volume d'investissement acte en main de 43,4 m€.

Depuis le 1er janvier 2024, la SCPI EPSILON 360° a fait l'acquisition de deux actifs immobilier à Villenave d'Ornon et Mérignac pour un montant d'environ 8 m€ AeM.

Valeurs de la société

Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Comptes annuels

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 3 630 339 €.

Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2023 à hauteur de 15,63 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution 6,25%.

Résolutions

Le projet de texte des résolutions ordinaires soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Endettement bancaire

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, dans la limite de 40 % de la valeur globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

RAPPORT SUR LES CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

La Société de Gestion a informé le conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

RAPPORT SPECIAL

Nous avons été informés de la proposition faite par la Société de Gestion de modifier le montant du capital social maximum statutaire tel qu'il figure à l'article VII des statuts pour le porter de 90.000.000 d'euros à 250.000.000 d'euros.

Il apparaît nécessaire et pertinent de relever ce seuil afin de faire face aux prochaines collectes potentielles et d'accompagner le développement de la SCPI.

La Société de Gestion procèdera également aux modifications requises dans la Note d'Information.

Le Conseil de Surveillance est favorable à cette évolution et vous recommande d'adopter l'ensemble des résolutions extraordinaires y afférentes.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,



**LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE
SURVEILLANCE**



61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

EPSILON 360

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

EPSILON 360

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS Bordeaux 904 400 728

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier EPSILON 360,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EPSILON 360 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 29 mars 2024

Johan RODRIGUEZ



61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

EPSILON 360

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2023

Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

EPSILON 360

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS Bordeaux 904 400 728

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier EPSILON 360,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article XX des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours de l'exercice 2021 à 2023, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé avec la société de gestion Epsicap REIM.

Conformément aux dispositions de l'article XIX des statuts, la société verse à la société de gestion Epsicap REIM les rémunérations suivantes :

Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription d'un taux maximum de 5% HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. La société de gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la société dont les souscriptions, en phase de lancement de la société, permettront à la société de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 1 953 213,65 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion

La société de gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la société.

Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux maximum est fixé à 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 187 983,60 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission d'acquisition calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions d'actifs immobiliers, une commission calculée sur :

- Le prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement), directement ou indirectement par la société ;
- la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise par la société.

Le montant de cette commission est égal à :

- 5,0% HT pour les acquisitions consécutives à de nouvelles souscription ;
- 2,0% HT pour les acquisitions consécutives à la cession d'actifs par la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a comptabilisé une commission d'acquisition d'un montant de 2 005 775 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission. Aucune commission d'acquisition consécutive à la cession d'actifs, n'a été comptabilisée.

Le commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 29 mars 2024

Johan RODRIGUEZ

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

En €	31/12/2022		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	37 432 890	40 211 000	78 417 393	83 179 000
Terrains et constructions locatives (1)	37 432 890	40 211 000	78 312 171	83 179 000
Immobilisations en cours (1)	0	0	+ 105 222	0
Provisions liées aux placements immobiliers	- 18 100	- 18 100	-19 500	-19 500
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	- 18 100	- 18 100	-19 500	-19 500
Provisions pour risques et charges (2)	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	2 346 399	2 514 984	2 346 399	2 414 285
Immobilisations financières contrôlées	2 346 399	2 514 984	2 346 399	2 414 285
TOTAL I (Placements immobiliers)	39 761 189	42 707 884	80 744 292	85 573 785
Immobilisations financières	80 574	80 574	154 025	154 025
Avances en compte courant et créances rattachées	80 574	80 574	154 025	154 025
TOTAL II (Immobilisations financières)	80 574	80 574	154 025	154 025
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés (1)	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles (1)	0	0	0	0
Créances	1 027 368	1 027 368	1 816 002	1 816 002
Locataires et comptes rattachés	586 693	586 693	-186 898	-186 898
Autres créances	440 675	440 675	2 002 900	2 002 900
Provision pour dépréciation des créances	0	0	0	0
Valeurs de placement et disponibilités	6 997 277	6 997 277	3 781 202	3 781 202
Valeurs mobilières de placement (1)	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	6 997 277	6 997 277	3 781 202	3 781 202
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	8 024 645	8 024 645	5 598 060	5 598 060
Autres Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes	- 13 878 346	- 13 878 346	-20 611 013	-20 611 013
Dettes financières (4)	- 12 335 410	- 12 335 410	-19 026 294	-19 026 294
Dettes d'exploitation	- 1 542 937	- 1 542 937	-1 583 895	- 1 583 895
Dettes diverses	- 142 061	- 142 061	-341 939	-341 939
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	- 14 020 407	- 14 020 407	-20 952 128	-20 952 128
Comptes de régularisation actif et passif	- 470 211	- 560 726	183 817	183 817
Charges constatées d'avances	33 620	33 620	23 486	23 486
Produits constatés d'avance	- 594 346	- 594 346	-19 316	-19 316
Autres comptes de régularisation (3)	90 515	0	179 647	0
TOTAL V (comptes de régularisation)	- 470 211	- 560 726	183 817	4 170
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	33 375 789		65 728 066	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		36 231 969		70 377 912

(1) Présentation des valeurs nettes : valeurs brutes - Cumul des amortissements et provisions

(2) Il s'agit des provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers

(3) Charges à répartir sur plusieurs exercices, frais d'émission d'emprunts, etc.

(4) Présentation des dettes financières, intérêts courus compris

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023

En €	Situation au 31/12/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	29 934 102	0	29 256 810	59 190 912
Capital en cours de souscription	0	0	0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	3 096 479	0	2 466 319	5 562 798
Primes d'émission en cours de souscription	0	0	0	0
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	0	0	0	0
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0	0	0	0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles	0	0	0	0
Réserves	0	0	0	0
Report à nouveau	3 304	341 905	0	345 208
Résultat de l'exercice	1 386 638	-1 386 638	3 630 339	3 630 339
Acompte sur distribution	-1 044 734	1 044 734	-3 001 193	-3 001 193
TOTAL GENERAL	33 375 789	0	32 352 276	65 728 065

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023

En €	31/12/2022	31/12/2023
Produits immobiliers (I)	2 015 078	4 945 519
Loyers	1 698 679	3 797 040
Indemnité locative	0	154 979
Charges facturées	316 397	663 398
Produits des participations contrôlées	0	313 968
Produits annexes	3	16 132
Charges de l'activité immobilière (II)	- 530 498	-1 129 369
Autres charges immobilières	- 530 498	-1 129 369
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	1 484 581	3 816 150
Produits d'exploitation (I)	4 553 988	7 415 715
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	4 553 988	7 412 715
Charges d'exploitation (II)	- 4 652 504	-7 809 593
Commissions de la société de gestion	- 2 140 548	-4 146 924
Charges d'exploitation de la société	- 75 514	-103 740
Diverses charges d'exploitation	- 5 847	-23 677
Frais d'acquisition et de cession	- 2 413 465	-3 453 724
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 17 131	-34 872
Dotations aux provisions d'exploitation	0	-46 656
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	- 98 516	-396 879
Produits financiers	574	211 067
Dividendes des participations non contrôlées	574	0
Produits d'intérêts des comptes courants	0	2 884
Autres produits financiers	0	208 183
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
Charges financières	0	0
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
Résultat financier C = (I-II)	574	211 067
Produits exceptionnels	0	0
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	1 386 638	3 630 339

(1) : ces deux rubriques doivent être identiques

(2) : Y compris provisions sur des participations non contrôlées

ANNEXES – RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes généraux

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent ;
- Un compte de résultat ;
- Une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne « valeur bilantielle ») sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Immeubles locatifs : A la date de leur acquisition, les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, ces dépenses ne subissent aucun amortissement

Titres financiers contrôlés : La transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs a introduit la possibilité d'investir par l'intermédiaire de certaines sociétés pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- Parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier ;
- Parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier et ; qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code Monétaire et Financier et ; si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10% de leur actif.

Ces titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées sont inscrites dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées de comptes courants et créances rattachées. A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

Provisions pour créances locataires

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non-recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ...).

Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties...).

Plan d'entretien des immeubles

Les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

Valeurs vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS Real Estate France, en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'Assemblée Générale constitutive du 6 octobre 2021.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

Valeurs vénale des titres financiers contrôlés et des comptes courants et créances rattachées

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des titres financiers contrôlés correspondant à l'actif net réévalué (ANR) de ces titres. C et ANR est évalué sur la base :

- Des valeurs vénale des immeubles locatifs détenus par la société ;
- De la valeur nette des autres actifs détenus ;
- De la quote-part de détention de la société par la SCPI.

Les comptes courants et créances rattachées sont valorisées pour leur valeur nominale augmentée, le cas échéant, des intérêts courus non échus.

Prélèvements sur la prime d'émission

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que les tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais de constitution comprennent les frais de greffe, frais d'insertion, frais enregistrement, frais de notaire. Les frais de constitution sont imputés sur la prime d'émission.

Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont répartis sur la durée de l'emprunt par fractions égales.

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaires aux comptes Titulaires :

- Honoraires de certification des comptes : 16 640 €
- Honoraires des autres services : 10 800 €

FAITS CARACTÉRISTIQUES

La SCPI a acquis 16 actifs immobiliers en cours de l'année 2023 représentant un volume d'investissement acte en main de 43,4 m€.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Depuis le 1er janvier 2024, la SCPI EPSILON 360° a fait l'acquisition de deux actifs immobilier à Villenave d'Ornon et Mérignac pour un montant d'environ 8 m€ AeM.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En €	31/12/2022		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	37 414 790	40 192 900	78 284 871	83 179 000
Bureaux	0	0	3 898 371	3 730 000
Commerces	21 661 500	23 145 500	44 508 608	48 099 000
Locaux mixtes	12 893 290	13 477 400	17 117 892	17 380 000
Locaux d'activités	0	0	6 200 000	6 620 000
Autres	2 860 000	3 570 000	6 560 000	7 350 000
Immobilisations en cours	0	0	105 222	0
Bureaux	0	0	0	0
Commerces	0	0	30 222	0
Locaux mixtes	0	0	0	0
Locaux d'activités	0	0	75 000	
Autres	0	0	0	0
Participations contrôlées	2 426 973	2 595 558	2 426 973	2 414 527
Titres de participation	2 346 399	2 514 984	2 346 399	2 414 285
Avances en compte courant et créances rattachées	80 574	80 574	154 025	154 025
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	39 841 763	42 788 458	80 917 817	85 747 310

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Région	Typologie	Surface (en m²)	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Prix HD & HF	Frais d'acquisition hors frais de financement
Bordeaux	Nouvelle-Aquitaine	Autres	286	09/12/2021	100%	925 000	109 463
Noyelles-Godault	Hauts-de-France	Commerces	2 361	14/12/2021	100%	3 250 000	292 389
La Richardais	Bretagne	Commerces	3 532	27/12/2021	100%	6 000 000	490 293
Le Havre	Normandie	Commerces	1 593	29/12/2021	100%	1 850 000	169 574
Fécamp	Normandie	Commerces	1 609	24/01/2022	100%	2 450 000	307 113
Lanester	Bretagne	Commerces	922	02/02/2022	100%	1 710 000	101 417
Meyzieu	Rhône-Alpes	Locaux mixtes	2 369	03/02/2022	100%	2 300 000	268 591
Paris	Ile-de-France	Commerces	81	09/02/2022	100%	1 221 000	119 674
Bailly	Ile-de-France	Commerces	298	18/02/2022	100%	775 000	63 110
Canéjan	Nouvelle-Aquitaine	Locaux mixtes	833	28/02/2022	100%	2 300 000	193 751
Montauban	Occitanie	Commerces	2 269	22/04/2022	100%	2 120 000	351 978
Manosque	PACA	Commerces	1 050	30/06/2022	100%	2 300 000	333 865
Aubergenville	Ile-de-France	Locaux mixtes	1 667	28/07/2022	100%	2 650 000	440 180
Lille	Hauts-de-France	Autres	1 568	28/10/2022	100%	1 935 000	256 800
Campbon	Pays de la Loire	Locaux mixtes	1 984	01/12/2022	100%	2 004 890	264 725
Couëron	Pays de la Loire	Locaux mixtes	2 197	29/12/2022	100%	3 642 000	530 400
Feytiat	Nouvelle-Aquitaine	Commerces	1 308	08/03/2023	100%	1 330 000	241 928
Le Vigen	Nouvelle-Aquitaine	Commerces	1 168	08/03/2023	100%	2 000 000	343 712
Genevieve des Bois	Île de France	Commerces	940	30/03/2023	100%	3 235 500	512 860
Nice	PACA	Commerces	1 662	26/04/2023	100%	5 400 000	851 005
Lunel	Occitanie	Commerces	918	26/05/2023	100%	3 000 000	287 910
Rennes	Bretagne	Bureaux	1 219	25/07/2023	100%	3 250 000	303 754
Marseille	PACA	Autres	1 415	24/07/2023	100%	3 700 000	458 912
Champniers	Charente	Autres	324	28/07/2023	100%	1 200 000	204 980
Morangis	Île de France	Commerces	1 731	28/07/2023	100%	3 480 000	625 990
Bordeaux	Nouvelle-Aquitaine	Autres	837	29/08/2023	100%	3 120 000	251 297
Montpellier	Occitanie	Locaux mixtes	2 150	07/12/2023	100%	4 200 000	309 150
Saint-Brice-ss-Fôret	Île de France	Locaux mixtes	1 336	08/12/2023	100%	1 640 000	245 813
Quetigny	Bourgogne	Locaux mixtes	626	08/12/2023	100%	1 045 000	159 919
Portet-sur-Garonne	Occitanie	Locaux mixtes	1 083	08/12/2023	100%	1 790 000	267 185
Arras	Hauts-de-France	Locaux mixtes	419	20/12/2023	100%	875 000	136 097
Rambouillet	Île de France	Locaux mixtes	717	20/12/2023	100%	850 000	132 524
Sous-total en détention directe			42 472			77 548 390	9 626 356
Martillac	Nouvelle-Aquitaine	Bureaux	1 462	15/09/2022	99,99%	3 500 000	254 350
Sous-total en détention indirecte			1 462			3 500 000	254 350
TOTAL			43 934			81 048 390	9 880 706

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PARTICIPATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Participations financières contrôlées	Forme juridique	Capital social	Détention	Résultat de l'exercice	Dividendes et prime d'émission reçus au cours de l'exercice
EPSILON MONTESQUIEU	SCI	10 000	99,99%	135 955 €	0 €

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

En €	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	31/12/2023
Terrains et constructions locatives	37 432 890	40 879 281	0	78 312 171
Participations financières contrôlées	2 346 399	0	0	2 346 399
Avances en compte courant	80 574	73 451	0	154 025
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	39 859 863	40 952 732	0	80 812 595

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

Néant au 31/12/2023.

PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	31/12/2022	Dotation	Reprise	31/12/2023
Dépenses prévisionnelles sur N+1	18 100	1 400	0	19 500
Dépenses prévisionnelles sur N+2	0	0	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+3	0	0	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+4	0	0	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+5	0	0	0	0
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	18 100	1 400	0	19 500

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

En €	31/12/2022	31/12/2023
Créances locataires	586 693	-186 898
Créances locataires	586 693	-186 898
Factures à établir locataires	0	0
Créances douteuses	0	0
Autres créances	440 675	2 002 899
Etat et autres collectivités	341 036	639 748
Produits à recevoir	0	0
Fournisseurs avances et acomptes versés	0	225 580
Autres comptes débiteurs	99 639	1 137 571
TOTAL DES CRÉANCES	1 027 368	1 816 001

AUTRES ACTIFS

Le solde des comptes bancaires au 31/12/2023 s'élève à 3 781 201.57 €.

DÉCOMPOSITION DES DETTES

En €	31/12/2022	31/12/2023
Dettes envers les établissements de crédit	11 943 655	18 111 937
Emprunts	11 921 600	18 037 897
Intérêts courus	22 055	74 040
Concours bancaires courants	0	0
Dépôts de garanties reçus	391 754	914 357
Autres dettes	2 279 344	1 945 150
Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	1 393 148	1 398 356
Etats et autres collectivités	107 407	67 396
Charges à payer	42 382	118 143
Dettes envers les associés	142 061	341 689
Produits constatés d'avance	594 346	19 316
Dettes diverses	0	250
TOTAL DES DETTES	14 614 753	20 971 444

DÉTAIL DES EMPRUNTS BANCAIRES

Prêteur	Actif financé	Départ	Durée	Maturité	Montant	Capital au 31/12/2023	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Bordeaux	09/12/2021	5 ans	2,94 ans	370 000 €	370 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Noyelles-Godault	14/12/2021	5 ans	2,95 ans	1 300 000 €	1 300 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	La Richardais	25/01/2022	5 ans	3,07 ans	2 400 000 €	2 400 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Le Havre	29/12/2021	5 ans	2,99 ans	740 000 €	740 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Fécamp	24/01/2022	5 ans	3,07 ans	980 000 €	980 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Lanester	02/02/2022	5 ans	3,09 ans	684 000 €	684 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Meyzieu	03/02/2022	5 ans	3,09 ans	920 000 €	920 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Paris	09/02/2022	5 ans	3,11 ans	488 000 €	488 000 €	Fixe	1,50%
Banque Palatine	Bailly	18/02/2022	5 ans	3,13 ans	310 000 €	310 000 €	Fixe	1,50%
CEAPC	Canéjan	28/02/2022	7 ans	5,16 ans	920 000 €	915 400 €	Fixe	1,80%
CEPAL	Montauban	29/06/2022	7 ans	5,50 ans	848 000 €	848 000 €	Fixe	2,40%
CEPAL	Manosque	30/06/2022	7 ans	5,50 ans	920 000 €	920 000 €	Fixe	2,40%
CEPAL	Aubergenville	27/07/2022	7 ans	5,57 ans	1 060 000 €	1 060 000 €	Fixe	2,40%
CEPAL	Feytiat	29/03/2023	10 ans	9,25 ans	1 336 000 €	1 281 345 €	Fixe	4,10%
CEPAL	Sainte-geneviève	29/03/2023	10 ans	9,25 ans	1 684 000 €	1 615 109 €	Fixe	4,10%
Palatine	Nice	25/04/2023	10 ans	9,32 ans	2 160 000 €	2 072 964 €	Fixe	4,40%
CEPAL	Lunel	25/05/2023	10 ans	9,41 ans	1 180 000 €	1 131 727 €	Fixe	4,10%
			7,15 ans	5,71 ans	18 300 000 €	18 036 544 €		2,59%
Ventilation par maturité résiduelle			≤ 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total		
Emprunts à taux fixe			0 €	8 192 000 €	9 844 545 €	18 036 544 €		
Emprunts amortissables					6 101 145 €	6 101 145 €		
Emprunts « in fine »				8 192 000 €	3 743 400 €	11 935 400 €		
Emprunts à taux variable			0 €	0 €	0 €	0 €		
Emprunts amortissables								
Emprunts « in fine »								
TOTAL			0 €	8 192 000 €	9 844 545 €	18 036 544 €		

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

En €	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Charges à répartir	107 813	124 004	0	231 818
Amortissement des charges à répartir	17 298	34 872	0	52 170
TOTAL	90 515	89 132	0	179 648

TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Les transferts d'un montant de 7 412 715 € se décomposent en commissions de souscriptions pour 1 953 213,15 €, en frais d'acquisition des immeubles pour 5 335 497,42 € et frais d'émission d'emprunts pour 124 004,29 €.

COMMISSION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2023 des commissions de souscription pour un montant de 1 953 213,65 € qui correspondent à 5% du montant total des souscriptions, des commissions d'investissement d'un montant de 2 005 775 € qui correspondent à 5% du prix d'acquisition hors droits et hors frais, et une commission de gestion d'un montant de 187 983,60 € qui correspondent à maximum 10% du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Les principales charges sont des commissions d'acquisitions pour 2 581 975 €, des honoraires pour 2 102 766,64 €, des commissions et frais d'émission d'emprunts pour 123 820,43 € et des impôts et taxes pour 510 224,80 €.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Voici la liste des transactions effectuées entre la société de gestion Epsicap REIM, qui gère la SCPI EPSILON 360° et cette dernière :

- Commission de souscription : 1 953 213,65 €
- Commission de gestion : 187 983,60 €
- Commission d'investissement : 2 005 775 €

A noter que ces commissions de souscription et d'investissement sont transférées via le compte transfert de charges en prime d'émission.

Voici la liste des transactions effectuées entre la filiale EPSILON MONTESQUIEU, détenue par la SCPI EPSILON 360° et cette dernière :

- Intérêts courus non échus : 2 884,18 €

ENGAGEMENT HORS-BILAN

Engagements donnés

Néant

Engagements reçus

Total des cautions bancaires des locataires : 387 802 €.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

I – A TITRE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2023,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2023 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,

II – A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance
- Augmentation du capital social maximum statutaire et modifications corrélatives de l'article VII des statuts et de la Note d'Information,
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

PROJET DU TEXTE DES RESOLUTIONS

I – A TITRE ORDINAIRE

1ère résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance au titre de leur mission pour l'exercice écoulé.

2e résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les termes desdits rapports.

3e résolution : Affectation du résultat du dernier exercice clos

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 3 630 338,75 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 345 208,12 €
- constitue un bénéfice distribuable de 3 975 546,87 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 3 001 192,53 €
- au compte « Report à nouveau » à hauteur de 974 354,74 €

4e résolution : Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2023 à la somme de 59 190 912 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 29 256 810 €. Le capital étant passé de 29 934 102 € au 31 décembre 2022 à 59 190 912 € au 31 décembre 2023.

5e résolution : Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur comptable : 65 728 066 €, soit 208,21 € par part,
- valeur de réalisation : 70 377 912 €, soit 222,94 € par part,
- valeur de reconstitution : 86 472 668 €, soit 273,92 € par part.

6e résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40 % de la valeur globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

II – A TITRE EXTRAORDINAIRE

7e résolution : Augmentation du capital social maximum statutaire et modifications corrélatives des statuts et de la Note d'Information

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, décide d'approuver l'augmentation du capital social maximum statutaire pour le porter de 90 000 000 € à 250 000 000 € et de modifier en conséquence l'article VII des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

« 2. CAPITAL SOCIAL –PARTS

[...]

Article VII – Capital social maximum

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à DEUX CENT CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (250 000 000,00 €) ».

L'Assemblée Générale confère en outre tous pouvoirs à la Société de gestion pour modifier en conséquence la Note d'Information de la Société.

8e résolution : Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux
RCS Bordeaux n° 904 400 728
VISA AMF n°21-17 en date du 19 novembre 2021