

# EPSILON 360°

## Bulletin d'information #5

4<sup>e</sup> trimestre 2022 Validité du 01/01/2023 au 31/03/2023

---

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

EPSILON  
CAPITAL

# « So far so good »



Cher.es associé.es,

Nous avons le plaisir de vous faire part de votre bulletin du 4<sup>e</sup> trimestre 2022, qui clôture le 1<sup>er</sup> exercice de votre SCPI.

## Une performance globale\* supérieure à 7%

Au cours de l'exercice, le montant total des distributions s'élève à 12,66 € par part en jouissance, soit un taux de distribution en année pleine\*\* de 6,08%. Compte tenu par ailleurs de l'augmentation de la valeur de réalisation par part, la performance globale de votre SCPI atteint 7,05% en 2022.

## Un niveau soutenu d'investissements

Au cours du trimestre, outre la salle de sport à Lille dont nous vous avons déjà parlé lors du précédent bulletin, nous avons acquis deux immeubles mixtes (activités & bureaux) en Loire Atlantique. Ces acquisitions portent à 31 M€ (AeM) le montant des acquisitions réalisées au cours de l'année et à 44 M€ (AeM) la valeur totale du patrimoine de votre SCPI. Par ailleurs, le pipeline sécurisé est d'ores et déjà particulièrement fourni puisqu'il représente à ce jour environ 20 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023.

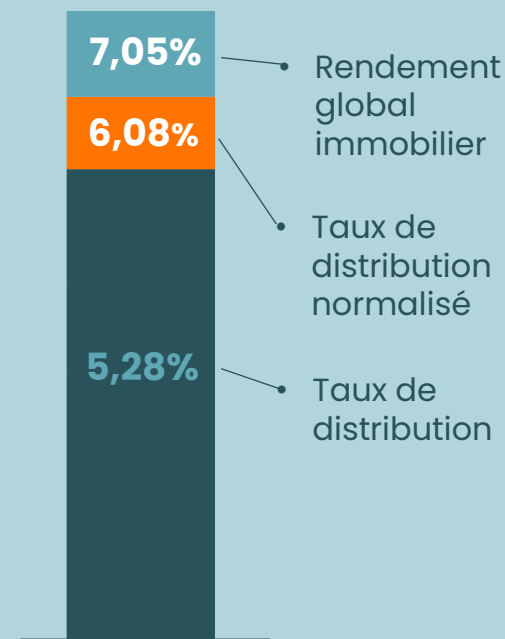
## Une collecte dynamique

Le 4<sup>e</sup> trimestre a été dynamique avec une collecte totale de 11 M€, portant la capitalisation de votre SCPI à 40 M€ à fin 2022 (vs 16 M€ à fin 2021), et plus de 600 associés au jour de la diffusion de ce bulletin.

\* Taux de distribution + variation (en %) de la valeur de réalisation par part entre le 31/12/2021 et le 31/12/2022

\*\* Le TD selon la définition réglementaire (distributions effectivement réalisées au cours de l'année rapportées au prix de la part au 01/01/2022) s'élève à 5,28%. Ce niveau ne reflète toutefois pas la performance annuelle normative puisque (i) la SCPI a débuté ses distributions mensuelles au mois de mars et (ii) le prix de la part au 01/01/2022 était minoré de 10€ (offre commerciale au lancement du fonds).

## Performance 2022



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement dans Epsilon 360° constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouvez le détail des facteurs de risques dans la Note d'Information).

# « So far so good » (suite)



## Un patrimoine résilient face à l'inflation et la hausse des taux

Le patrimoine de votre SCPI confirme sa solidité face à l'inflation et la hausse des taux qui en résulte, les taux d'occupation et de recouvrement des loyers demeurant stables à 100%. Grâce à une valeur d'expertise du patrimoine environ 8% au dessus de nos valeurs d'achat – confirmant selon nous la pertinence de notre stratégie dédiée aux *small caps* –, la valeur de reconstitution par part à fin 2022 ressort à 272,58 € (*sous réserve de validation par nos commissaires aux comptes et en Assemblée Générale*), 9% au dessus du prix de souscription en vigueur.

## Une gestion opportuniste et maîtrisée de l'endettement

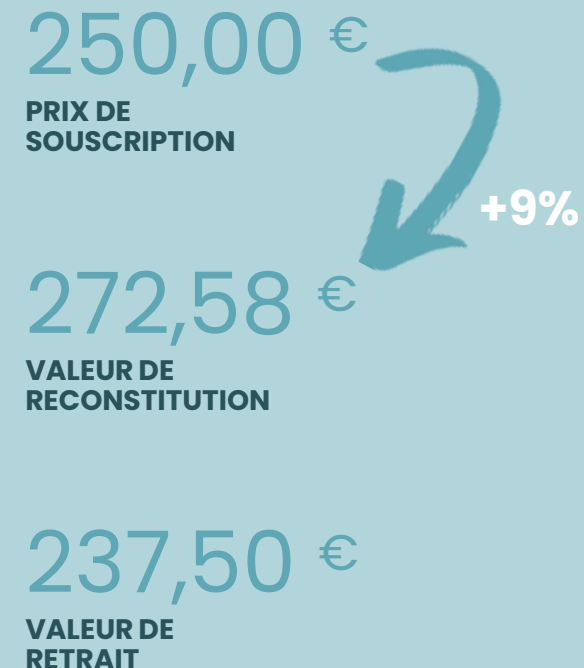
Le taux d'endettement de votre SCPI s'élève à environ 27% à fin 2022. Le coût moyen de la dette ressort à 1,82%. Au cours de l'année 2023, nous pourrions poursuivre un recours prudent et opportuniste à l'endettement pour optimiser la performance à long terme de votre SCPI.

## Perspectives 2023

Fort de ces premiers résultats encourageants, nous demeurons raisonnablement confiants pour l'année en cours. Fidèles à notre politique de croissance maîtrisée, nous visons un volume d'investissement globalement en ligne avec celui réalisé à date et le maintien d'un taux de distribution supérieur à 6%. Nous sommes convaincus que notre agilité nous permettra de saisir de nombreuses opportunités dans un contexte où la hausse rapide des taux a brouillé de nombreux points de repère établis sur le marché.

**L'Equipe Epsilon Capital**

## Valeurs de parts



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement dans Epsilon 360° constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouvez le détail des facteurs de risques dans la Note d'Information).

# EPSILON SE LIVRE

En 2023, nos dirigeants se livrent et vous donnent rendez-vous régulièrement à travers deux nouveaux formats :



**Open Space**, un **podcast** bi-hebdomadaire animé par notre Président Andràs Boros, avec pour thème l'Épargne Immobilière sans langue de bois



**Le (E) Billet d'Andràs & Léonard**, un édito également bi-hebdomadaire reflétant les convictions ou l'éclairage de nos gérants sur une thématique particulière



# CHIFFRES CLÉS au 31/12/2022



40 m€  
CAPITALISATION



11,2 m€  
COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



3,84 €  
DISTRIBUES PAR PART EN JOUISSANCE\*



553  
# ASSOCIÉS



159 649  
# PARTS

## Mouvements du trimestre

44 713

PARTS SOUSCRITES

0

PARTS COMPENSANT  
LES RETRAITS

0

PARTS EN ATTENTE  
DE RETRAIT

## Souscrire

250,0 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

3 mois

DÉLAI DE JOUISSANCE

237,5 €

VALEUR DE RETRAIT

## Autres indicateurs

538 k€

LOYERS HT HC ENCAISSÉS  
SUR LE TRIMESTRE

100 %

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE

27 %

RATIO DETTES ET  
AUTRES ENGAGEMENTS

\* Distributions mensuelles réalisées les 14 novembre, 14 décembre et 16 janvier

# PATRIMOINE au 31/12/2022



- Ile-de-France (11 %)
- Métropoles régionales (44 %)
- Villes moyennes (45 %)



- Bureaux (9 %)
- Commerces (51 %)
- Locaux mixtes (31 %)
- Autres (10 %)



**17** actifs



**26 081** m<sup>2</sup>



**2,82** M€ de loyers annuels  
HT hors charges



**28** locataires



**44,2** M€ AaM  
acquis



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

**TOF  
100%**

# ACQUISITIONS du trimestre



LILLE (59)

#15



**Autres**



**1 568 m²**



**28/10/2022**



**2,1 M€**



**BASIC FIT**



15 boulevard Bigo Danel  
59000 Lille



Note ISR initiale : **20**

**BASIC-FIT**



L'actif se situe dans le centre-ville de Lille, au sein du quartier étudiant de la « Catho ». Précédemment occupé par ALDI, le local a été pris à bail en juillet 2022 par le groupe Basic-Fit dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme pour y aménager une salle de sport. Le local a été entièrement restructuré par le nouveau preneur.

[Voir la vidéo](#)

CAMPBON (44)

#16



**Locaux mixtes**



**1 984 m²**



**01/12/2022**



**2,2 M€**



**Kaefer Wanner**



9 rue de la Clyde  
44750 Campbon



Note ISR initiale : **24**



**KAEFER WANNER**

Parce que le résultat compte, comptez sur nous.



Ces locaux mixtes (activités et bureaux) occupent un emplacement stratégique au croisement des RN 165 et 171. Ils sont occupés depuis 2011 par la filiale française du groupe Kaefer Wanner (services à l'industrie, le nucléaire et le naval), qui s'est réengagé en 2021 pour une nouvelle durée ferme de 6 ans.

[Voir la vidéo](#)

## COUËRON (44)

#17



**Locaux mixtes**



**2 197 m<sup>2</sup>**



**21/12/2022**



**4,0 M€**



**SNEF Telecom**



23 rue Jan Palach  
44220 Couëron



Note ISR initiale : **37**

**SNEF**  
TELECOM



Cet actif est constitué de bureaux et d'un entrepôt, construits en 2011 au sein d'une zone industrielle en périphérie ouest de l'agglomération nantaise. Il est loué à 100% à SNEF Telecom, un acteur majeur des télécommunications, avec un bail 3/6/9 ayant pris effet en août 2022.

Voir la vidéo

Les investissements réalisés ne préjugent pas des performances futures.



Retrouvez tout le patrimoine de la SCPI Epsilon 360° directement sur notre site internet

TOUT LE PATRMOINE



# EPSILON 360° RESPONSABLE



## Environnement

Collecter les données de consommation et les informations nécessaires pour diminuer l'impact carbone des bâtiments.



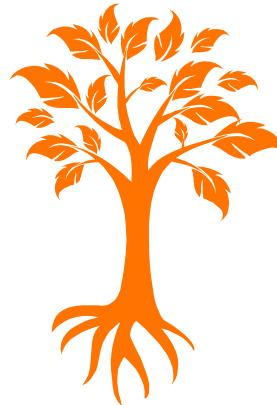
## Social

Favoriser les mobilités alternatives et douces et améliorer le confort des utilisateurs sur la thématique de la qualité de l'air.



## Gouvernance

Sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier les locataires, premiers acteurs de l'amélioration de la performance.



## Un patrimoine valorisé

Préparer le patrimoine immobilier aujourd'hui pour le valoriser demain.

## Notre ambition ISR

La SCPI Epsilon 360° est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR). Celle-ci s'inscrit dans notre volonté d'étendre cette démarche à une catégorie d'actifs (les « *small caps* ») qui en est généralement exclue, compte tenu notamment de leur taille.

## Principales actions ISR menées

Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 a été consacré à la mise en place du socle de la démarche ISR pour laquelle la SCPI a obtenu le label en juillet 2022. Epsilon Capital a notamment :

- mené une consultation afin de mettre en place un système de management énergétique (SME);
- préparé un livret à destination de l'ensemble des locataires dans le but de les accompagner au mieux dans la démarche ESG (notamment grâce à la mise à disposition du SME);
- préparé les annexes ESG des contrats des Property Managers;
- mis en œuvre des audits de qualité de l'air.

Le premier semestre 2023 sera consacré à la poursuite de la mise en œuvre de ces actions concrètes.



# NOS DERNIERES ACTUS



TOUTE L'ACTUALITÉ



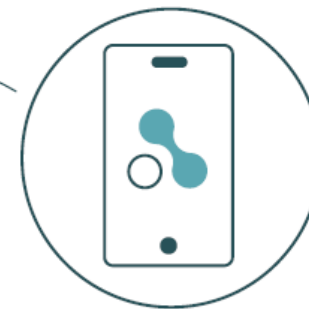
# INVESTISSEZ COMME VOUS VOULEZ !



Je me connecte à  
mon espace client



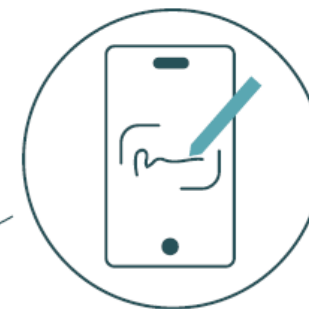
**UNE SOUSCRIPTION  
DIRECTEMENT EN LIGNE**  
accessible à tous dès 1 000 €



**ACCÉDER AU DÉMEMBREMENT  
DE PROPRIÉTÉ EN LIGNE**



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



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

# INFORMATIONS



## Vie sociale

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Epsilon 360° s'est réuni au cours du dernier trimestre afin de faire un point sur l'année 2022.

## Vos informations personnelles

Nous vous rappelons que tout changement de coordonnées postales, électroniques ou bancaires, doit être porté à la connaissance de la Société de Gestion Epsilon Capital dans les meilleurs délais accompagné des pièces justificatives nécessaires.

## Caractéristiques

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

## Conditions de retrait

Conditions de retrait Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le retrait est effectif par son inscription sur le registre des associés. Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande par la Société de Gestion.

Le prix reçu lors d'un retrait de part correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription soit 237,5 euros.

# INFORMATIONS

## Avertissements

Les parts de SCPI sont des supports de placement de long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à ce placement. La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

L'ensemble des risques associés à l'investissement dans des parts de SCPI est décrit dans le document d'informations clés et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tous les documents réglementaires de souscription doivent être remis préalablement à la souscription et sont disponibles gratuitement sur le site d'Epsilon Capital : [www.epsiloncapital.fr](http://www.epsiloncapital.fr)

## Fiscalité

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

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

## Lexique

### Capitalisation

Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

### Taux de distribution

Il s'agit du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considéré.

### TOF (taux d'occupation financier)

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Ce taux présente le montant des loyers et indemnités d'occupation effectivement facturés rapporté au montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### TOP (taux d'occupation physique)

Le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

### Prix d'acquisition (AeM)

Il s'agit du prix d'acquisition ou de la valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des frais et droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

### Ratio Dettes et autres Engagements

Le ratio d'endettement est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, engagements de paiement de VEFA) et la valeur de ses actifs.




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

Je me connecte à mon espace client



Notre service Relation Associés reste à votre écoute :

 05 64 31 24 80

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



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

