

ΕPSILON 360°

Bulletin d'information #4

3^e trimestre 2022 Validité du 01/10/2022 au 31/12/2022

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

**ΕPSILON
CAPITAL**

Performance en hausse !

Cher.es associé.es,

Nous avons le plaisir de vous faire de votre bulletin du 3^e trimestre 2022, au cours duquel votre SCPI Epsilon 360° a poursuivi sa dynamique de développement.

Niveau soutenu d'investissements

Depuis le dernier bulletin, votre SCPI a réalisé trois acquisitions – des locaux d'activité à Aubergenville (78), un immeuble de bureaux à Martillac (33) et une salle de sport à Lille – pour un volume cumulé de 8,6 m€. Par ailleurs, notre pipeline sécurisé s'élève à 7,4 m€ (3 opérations), ces acquisitions devant s'échelonner d'ici fin janvier prochain.

Une collecte dynamique

Comme évoqué dans le dernier bulletin, la collecte a connu une accélération au cours de ce trimestre, à 5,7 m€. Nous anticipons un 4^e trimestre encore plus dynamique.

Gestion prudente et opportuniste de l'endettement

La remontée rapide des taux d'intérêt nous a conduit à stopper le recours à l'endettement. Le taux d'endettement de votre SCPI va ainsi rapidement converger vers un niveau de l'ordre de 25%, avec un taux moyen (fixe) de 1,70%, soit très en dessous des taux actuellement observés. Les premières échéances de remboursement sont prévues fin 2026, nous permettant très largement d'anticiper et de piloter l'effet de levier du fonds.

Un patrimoine résilient

A ce stade, le patrimoine de votre SCPI demeure extrêmement solide, avec des taux d'occupation et de recouvrement des loyers qui demeurent stables à 100%. Nous continuons à « monitorer » ces indicateurs avec beaucoup de vigilance dans un environnement économique qui reste très incertain.

Augmentation du dividende mensuel

La résilience observée du patrimoine et les premières indexations de loyer nous conduisent à **relever le montant du dividende mensuel à 1,28 € par part, soit une hausse de 1,6%**.

Vie de la société de gestion

Le développement de votre SCPI s'accompagne également d'un renforcement des moyens mis en œuvre par Epsilon Capital. L'équipe s'est donc étoffée de deux nouveaux collaborateurs, nous avons emménagé dans de nouveaux locaux, et avons mis en ligne notre nouveau site internet. Nous avons également noué de nombreux nouveaux partenariats, en particulier avec Intencial Groupe Apicil qui permet désormais à votre SCPI d'être également souscrite en assurance-vie.

L'Equipe Epsilon Capital



LES CHIFFRES

au 30/09/2022



29 M€
Capitalisation



348
Associés



18 actifs
Acquis ou sécurisés



45 M€
Patrimoine sécurisé

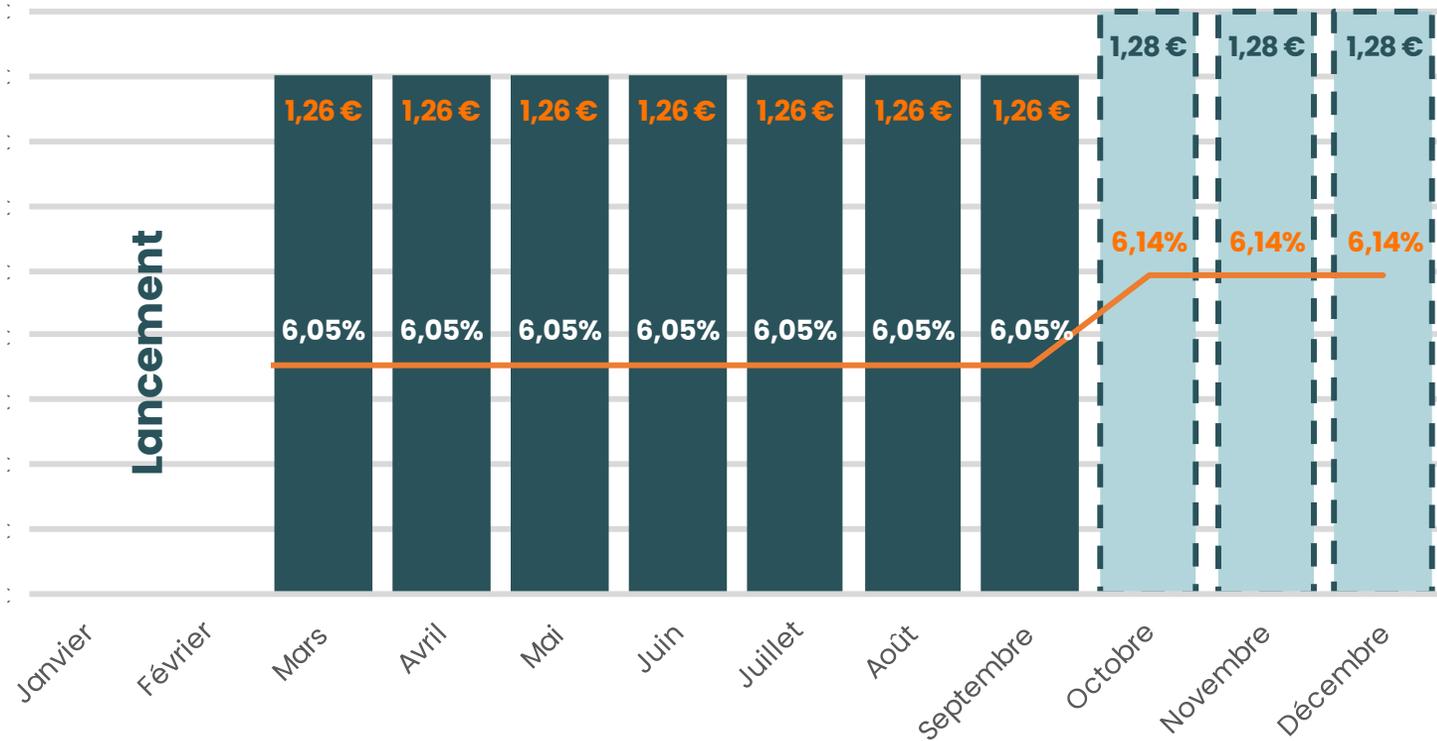
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement dans Epsilon 360° constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers (retrouvez le détail des facteurs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



AUGMENTATION DU DIVIDENDE MENSUEL

Une augmentation du dividende mensuel à 1,28 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel 2022 (en année pleine) en hausse à 6,08%.

-  Distributions réalisées
-  Distributions prévisionnelles
-  Rendement annuel équivalent



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

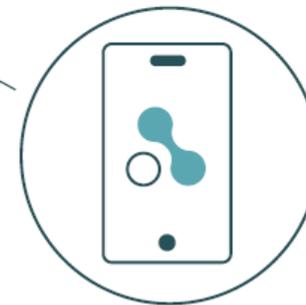
INVESTISSEZ COMME VOUS VOULEZ !



Je me connecte à
mon espace client



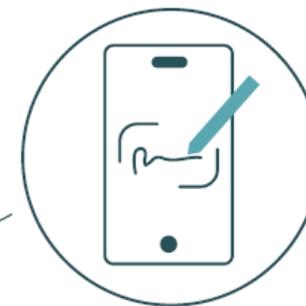
**UNE SOUSCRIPTION
DIRECTEMENT EN LIGNE**
accessible à tous dès 1 000 €



**ACCÉDER AU DÉMEMBREMENT
DE PROPRIÉTÉ EN LIGNE**



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



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





NOS DERNIERES ACTUS



TOUTE L'ACTUALITÉ

TOP 2022
SCPI
toutsurmes
finances.com



ACTU

Epsilon Capital annonce un partenariat stratégique avec Pierre-Antoine Dusoulier !



Les Echos



MARTIN GALE

#118
Les opportunités cachées de l'immobilier small caps
Léonard Hery



CHIFFRES CLÉS au 30/09/2022



28,7 m€
CAPITALISATION



5,7 m€
COLLECTE NETTE DU TRIMESTRE



3,78 €
DISTRIBUES PAR PART EN JOUISSANCE*



348
ASSOCIÉS



114 936
PARTS

Mouvements du trimestre

30 359

PARTS SOUSCRITES

7 928

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

473 k€

LOYERS HT HC ENCAISSÉS
SUR LE TRIMESTRE

100 %

TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE

32 %

RATIO DETTES ET
AUTRES ENGAGEMENTS

* Distributions mensuelles réalisées les 11 août, 14 septembre et 14 octobre

PATRIMOINE au 30/09/2022



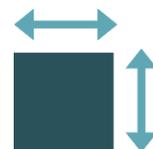
- Ile-de-France (14 %)
- Métropoles régionales (36 %)
- Villes moyennes (50 %)



- Bureaux (21 %)
- Locaux d'activités (12 %)
- Autres (4 %)
- Commerces (63 %)



14 actifs



20 332 m²



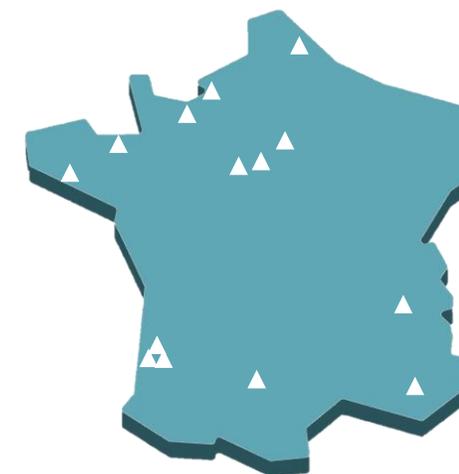
2,23 M€ de loyers annuels
HT hors charges



25 locataires



35,8 M€ AcM
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 %)



ACQUISITIONS du trimestre



AUBERGENVILLE (78)

#13



-  **Locaux d'activités**
-  **1 667 m²**
-  **28/07/2022**
-  **3,0 M€**
-  **SEFO**
-  **8 Rue des Vieilles Granges
78410 Aubergenville**



Ces locaux d'activités, construits en 2012 au sein d'une zone d'activités dynamique, sont localisés sur l'axe Paris - Rouen permettant d'accéder rapidement aux axes majeurs de la région. L'actif se situe à 500m de la future Gare Eole qui reliera Aubergenville à Paris la Défense en 30 minutes environ.

[Voir la vidéo](#)

MARTILLAC (33)

#14



-  **Bureaux**
-  **1 462 m²**
-  **15/09/2022**
-  **3,6 M€**
-  **Conecteo**
-  **3 allée Jacques Latrille
33650 Martillac**



Cet immeuble de bureaux indépendant se situe au sein de la Technopole Montesquieu (Merck, Spie, ...) à proximité du célèbre château Smith Haut Lafitte. Il a été construit « clé en mains » en 2013 pour le compte de la société Conecteo (édition de logiciel), puis a fait l'objet d'une extension en 2019 pour accompagner le développement de la société.

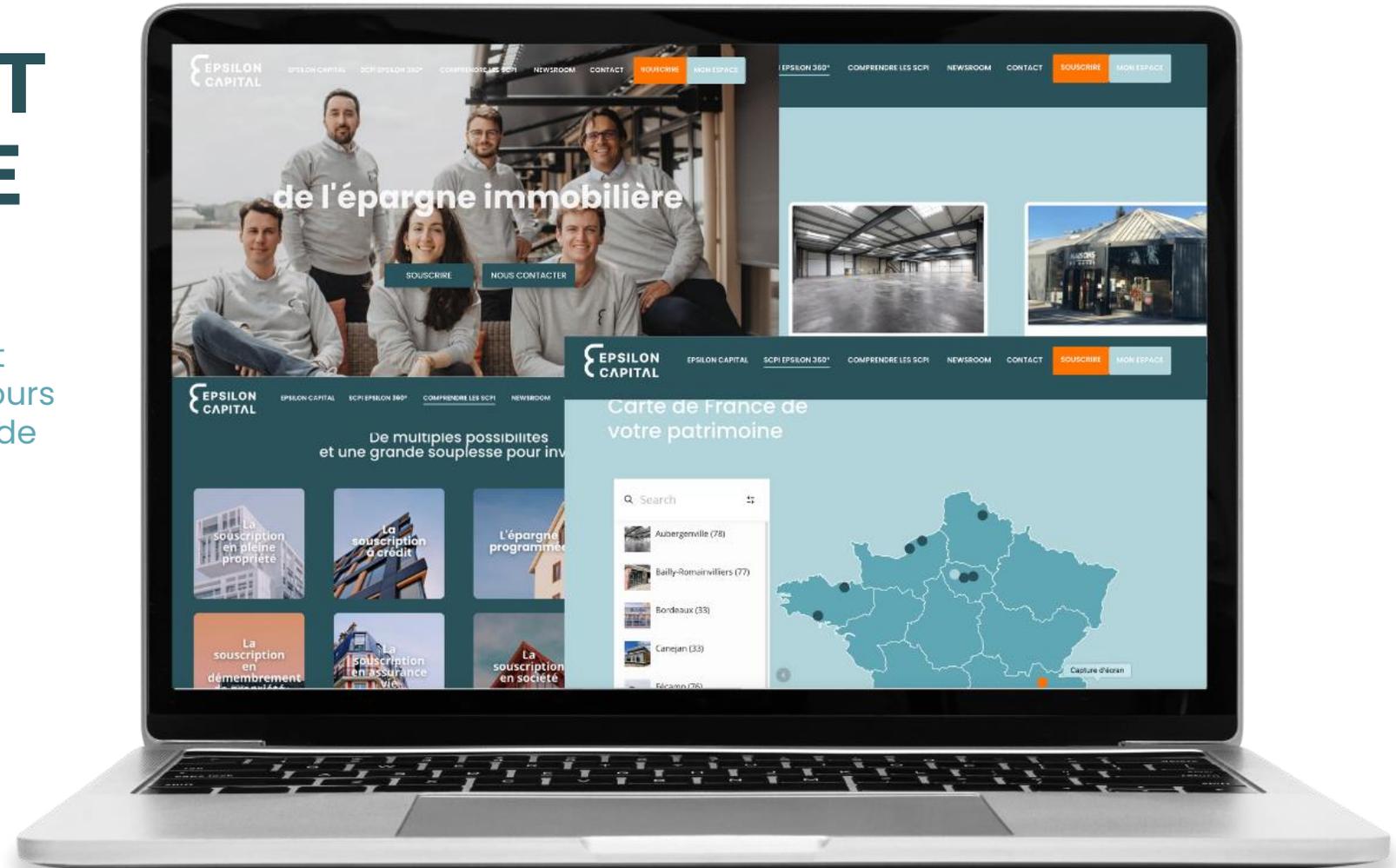
[Voir la vidéo](#)



EPSILON CAPITAL FAIT PEAU NEUVE

Le site internet d'Epsilon Capital s'est fait une beauté pour vous offrir toujours plus de lisibilité, de transparence et de clarté.

- + de simplicité
- + de rapidité
- + esthétique



INFORMATIONS



Vie sociale

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Epsilon 360° sera 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	1er jour du 4 ^e 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

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^{er} 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'acquisitin (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



*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*

