

epsicap nano*

L'immobilier Smallcaps européen

* Nom commercial de la SPCI Epsilon 360°

epsicap
REIM



Avertissements et principaux risques

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.

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier, vous devez tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits ci-après.

Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des parts de SCPI, vous pouvez vous référer à la Note d'Information.

Risque de perte en capital : La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.

Risque de marché : La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction : (1) des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement, (2) du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra principalement de l'évolution des marchés immobiliers sur lesquels est investie la SCPI sur la durée totale du placement.

Risque de liquidité : Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La SCPI ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Risque de change : La SCPI pourra effectuer des investissements hors de la zone Euro. Les investissements et les gains pourront ainsi être exprimés en une ou plusieurs devises et exposer la SCPI à des pertes potentielles occasionnées par la fluctuation des taux de change.

Risque en matière de durabilité : Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : du fait de la sélection par les gérants d'investissements potentiellement moins performants.

Risque lié à l'effet de levier : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, y compris le crédit-bail, à hauteur de 40 % maximum de la valeur globale des actifs pour financer ses investissements.

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 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.

UN OBJECTIF DE SURPERFORMANCE EN MISANT SUR L'IMMOBILIER SMALLCAPS EUROPÉEN

COMMENT ?

- Investir dans des actifs tertiaires d'un volume unitaire généralement compris entre 1 et 10 M€
- Investir dans tous types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistique, activité, santé, services, hôtellerie, résidentiel)
- En adoptant une collecte maîtrisée, en cohérence avec la stratégie Smallcaps
- Investir de manière opportuniste en France et en Europe (pays membre de l'OCDE)

N



“ Fin 2021, nous avons été résolument novateurs en prenant le contre-pied du marché pour lancer une SCPI exclusivement dédiée à des actifs immobiliers à taille humaine, que nous avons appelés “smallcaps”, en référence aux petites capitalisations boursières. Depuis, cette stratégie a démontré toute sa pertinence et nous restons convaincus de son potentiel à long terme sur l'ensemble du marché européen.”

Andràs Boros, Président d'Epsicap REIM

6,5%

Objectif de TRI sur 8 ans

Le taux de rentabilité interne (TRI) est un indicateur de rentabilité d'un investissement sur la durée de placement recommandée, qui tient compte de l'appréciation ou de la dépréciation de la valeur des parts, et des revenus distribués. L'objectif ci-dessus est fournis à titre d'illustration uniquement et sont basés sur des projections et des simulations d'Epsicap REIM. Dans ce contexte, il n'y a absolument aucune garantie que ces investissements seront rentables.



GRANULARITÉ ET DIVERSIFICATION

La stratégie «Smallcaps » permet une forte diversification géographique et typologique du patrimoine, ainsi qu'une forte mutualisation du risque locatif .

47

Actifs diversifiés
au 30/06/2025

104

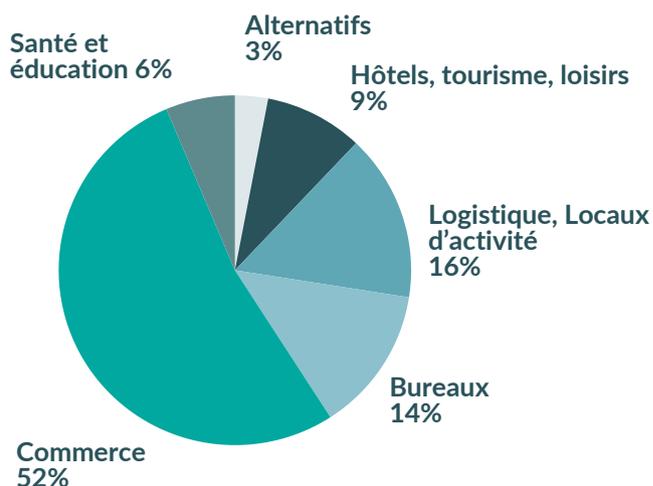
Locataires rigoureusement
sélectionnés au 30/06/2025

3,3 M€

Taille moyenne des
immeubles acquis au
30/06/2025

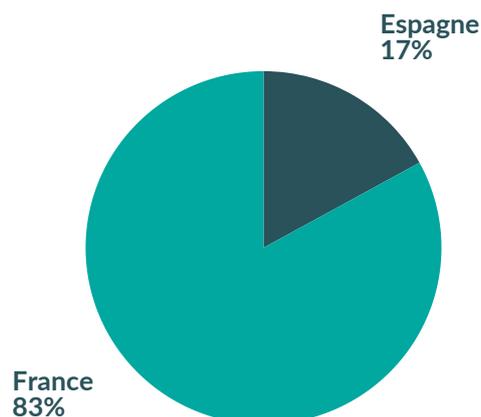
Répartition sectorielle

En pourcentage de la valeur hors droits au 30/06/2025



Répartition géographique

En pourcentage de la valeur hors droits au 30/06/2025



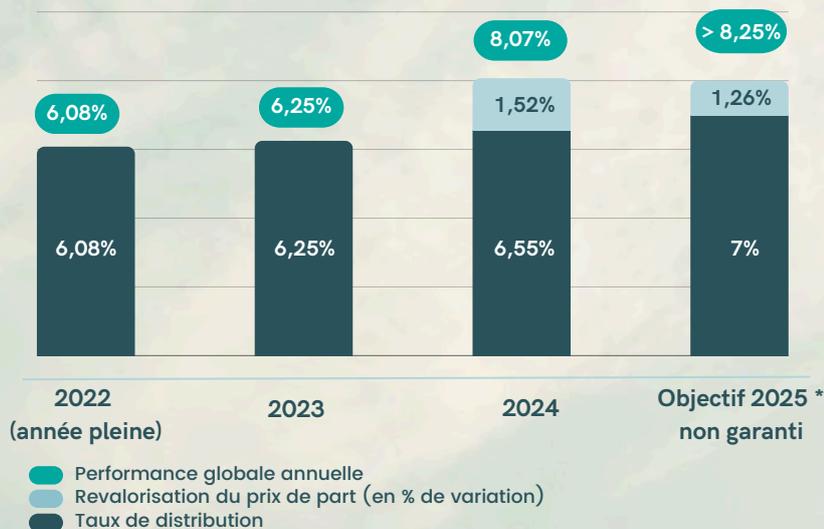
Découvrez tout le patrimoine de la
SCPI Epsicap Nano sur
www.epsicap.fr



ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION



ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE GLOBALE



Pour 2025, Epsicap REIM a fixé un objectif de performance globale (taux de distribution + revalorisation), non garanti, supérieure à 8,25%, dont un objectif de taux de distribution de 7,0%.

**L'objectif de la performance globale annuelle présenté est une estimation des performances futures à partir des données de l'année 2025, des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, selon les conditions actuelles. Il ne constitue pas une promesse de rendement ou de performance. Pour rappel les performances futures ne préjugent pas des performances passées.*

UNE SCPI RECOMPENSÉE RÉGULIÈREMENT



UN INVESTISSEMENT RESPONSABLE ET DURABLE

La SCPI EPSICAP NANO est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR), qui s'inscrit dans notre volonté d'étendre ces bonnes pratiques à des actifs qui en sont généralement exclus du fait de leur taille. Elle a obtenu le label ISR en juillet 2022, renouvelé en juillet 2025.

La SCPI suit une stratégie **Best-in-progress**, c'est à dire qu'elle vise l'amélioration globale de sa note **ESG** (amélioration de 20 points ou atteinte de la note seuil).

Les actions concrètes qui en découlent visent à créer de la valeur à long terme sur le portefeuille en le rendant plus résilient et plus durable.



LES OBJECTIFS

E ENVIRONNEMENT

Contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des actifs et étudier l'impact sur la biodiversité.

S SOCIAL

Favoriser les mobilités alternatives et douces et suivre la disponibilité et la signalétique des défibrillateurs à disposition des occupants.

G GOUVERNANCE

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

Les exemples « type » de nos engagements

- Récolter les données de consommation et les informations nécessaires pour diminuer l'impact carbone des bâtiments.
- Réaliser des études avec des écologues, lorsque c'est pertinent.
- Identifier et cartographier les dispositifs favorisant les transports en commun, les vélos et les véhicules électriques à proximité des actifs
- Identifier et cartographier les défibrillateurs
- Sensibiliser les locataires aux bonnes pratiques environnementales
- Analyser l'exposition des actifs aux risques climatiques



26 indicateurs ESG évalués de manière systématique pour toutes nos acquisitions



Une notation annuelle des immeubles pour mesurer les actions d'amélioration engagées sur le portefeuille



Des reportings réguliers (trimestriels et annuels) sur notre démarche et les actions menées sur le portefeuille

POUR ALLER PLUS LOIN

Pour tout savoir sur notre approche ESG, rendez-vous sur notre site internet et consultez notre note d'information.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI EPSICAP NANO

TOUT SAVOIR POUR SOUSCRIRE

1

ÉPARGNE PROGRAMÉE

Épargner au travers de versements réguliers

2

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Souscrire en nue-propriété

3

RÉINVESTISSEMENT DES DIVIDENDES

Capitaliser tout ou partie des revenus distribués en fractions de parts

4

PLATEFORME DIGITALE DE SOUSCRIPTION

Souscrivez et suivez votre investissement directement en ligne

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription

257,00 € par part

Minimum de souscription

4 parts soit 1 028 € pour un nouvel associé
1 part pour les associés souhaitant réinvestir

Durée de placement recommandée

8 ans minimum

Jouissance des parts

Premier jour du sixième mois

Distribution potentielle des revenus

Mensuelle

Fiscalité applicable

Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières, revenus de capitaux mobiliers.

Commission de souscription

5% HT*, soit 6% TTC du montant souscrit

Commission de gestion

10% HT* (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du montant hors taxes des produits locatifs, des produits financiers nets, et des autres produits encaissés par la SCPI.

Commission d'acquisition

En pourcentage du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement:

- 5,0% HT* (soit 6,0% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum pour les acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions ;
- 2,0% HT* (soit 2,4% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum pour les acquisitions consécutives à la cession d'actifs par la SCPI

Avec Epsicap Nano, pas de frais de sortie, pas de commission de suivi de travaux, pas de commission de cession, et pas d'autres frais...!

* La SCPI étant assujettie à la TVA, le montant qu'elle supporte, et donc in fine l'investisseur, est le montant hors taxes

Tout est une question de placement

Chez Epsicap REIM, nous plaçons l'esprit entrepreneurial, l'écoute et la transparence au cœur de notre démarche. Nous nous appuyons sur une équipe pluridisciplinaire, engagée et passionnée, animée par une même ambition : réinventer les codes de l'investissement en SCPI en proposant des stratégies d'investissement de niche.

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2025

+ 90 000

M2 GÉRÉS

+ 200 M€

SOUS GESTION

+ 3 800

INVESTISSEURS

+ 50

ACTIFS



INVESTIR DANS UNE ÉQUIPE

En investissant dans une SCPI, vous investissez avant tout dans une équipe : celle de la Société de Gestion. C'est à elle que vous confiez votre épargne et c'est elle qui investit et gère votre patrimoine immobilier à travers la SCPI. Epsicap REIM, c'est surtout une équipe à taille humaine et soudée, qui partage les mêmes valeurs d'humilité, de proximité et de probité, qui fait de ce projet une formidable aventure entrepreneuriale et humaine.

Les associés d'Epsicap REIM (de gauche à droite) : Andràs Boros - Président, Baptiste Camerini - Directeur du développement, Florian Le Quéré - Directeur des investissements, Léonard Hery - Directeur Général.

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION SOLIDAIRE



Epsicap REIM a créé en décembre 2024 le fonds de dotation Epsicare, dédié à l'enfance, à la jeunesse et aux personnes en situation de handicap.

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION RECONNUE

4.6 ★★★★★ Trustpilot

Epsicap REIM, c'est une équipe attentive, réactive et de confiance, à votre service.

epsicap nano

Ceci est une communication publicitaire. Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion (www.epsicap.fr), ou directement auprès de votre conseiller. Plaquette actualisée le 27/06/2025.

EPSICAP REIM est une Société par Actions Simplifiée au capital de 500 000 euros agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 1 septembre 2021. Elle est immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 899 955 686 et son siège social est situé : 11 rue Latour - 33000 Bordeaux.

CONTACTEZ-NOUS

 05-64-31-24-80
 contact@epsicap.fr
 www.epsicap.fr



epsicap nano

Nom commercial de la SCPI Epsilon 360

NOTE D'INFORMATION

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 11 rue Latour, 33300 BORDEAUX

RCS Bordeaux n° 904 400 728

(Ci-après la « **Société** » ou la « **SCPI** »)

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3	CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE	12
1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS.....	3	1. DISPOSITIONS RELATIVES AU RETRAIT.....	13
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI.....	5	2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CESSIONS.....	15
3. PROCEDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	7	CHAPITRE III - FRAIS.....	19
4. CAPITAL SOCIAL.....	7	1. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION.....	19
5. VARIABILITÉ DU CAPITAL.....	8	2. FRAIS SUPPORTES PAR LA SOCIETE	19
6. RESPONSABILITE DES ASSOCIES	8	CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE.....	20
7. FACTEURS DE RISQUES.....	8	1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES.....	20
8. PROCEDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI.....	9	2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES	22
9. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT	9	3. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN	22
CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS	10	4. CONVENTIONS PARTICULIERES	22
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION.....	10	5. REGIME FISCAL.....	22
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS.....	10	6. MODALITES D'INFORMATION	27
3. PARTS SOCIALES	10	7. DEMARCHAGE ET PUBLICITE.....	27
4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 10		CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE	28
5. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE.....	11	1. SCPI.....	28
6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	11	2. SOCIETE DE GESTION	28
7. DÉCIMALISATION DES PARTS.....	11	3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI.....	29
8. JOUISSANCE DES PARTS	11	4. COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	30
9. AGREMENT	12	5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER).....	30
10. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES	12	6. DEPOSITAIRE	30
		7. TENEUR DE REGISTRE DE PASSIF ET CENTRALISATEUR.....	30
		8. INFORMATION	30

INTRODUCTION

La SCPI EPSILON 360 est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constituée le 6 octobre 2021, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou « SCPI »).

La société de gestion statutaire de la Société est la société EPSICAP REIM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après l'« AMF ») sous le numéro GP-202165 en date du 1^{er} septembre 2021 au capital de 500 000 euros, dont le siège est 11 rue Latour, 33000 Bordeaux (ci-après la « Société de Gestion »).

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI EPSILON 360 a été constituée le 6 octobre 2021 par libération du capital initiale réparti en 54 867 parts de 187,50 € chacune, auxquelles s'ajoute une prime d'émission de 42,50 € pour chacune des parts. Les Associés fondateurs sont les suivants :

NOM ET PRENOM DES ASSOCIES FONDATEURS	NOMBRE DE PARTS SOUSCRITES	MONTANT TOTAL DU CAPITAL SOUSCRIT	MONTANT TOTAL DE LA SOUSCRIPTION
Alienor Capital	261	48 937,50 €	60 030,00 €
Alios Ingénierie	696	130 500,00 €	160 080,00 €
Lionel André	1089 (np.)	164 370,94 €	201 628,35 €
SCI BAHIAVIE	348	65 250,00 €	80 040,00 €
Banque Pouyanne	3 478	652 125,00 €	799 940,00 €
Sophie Banquier	870	163 125,00 €	200 100,00 €
Guilhem Battarel	522	97 875,00 €	120 060,00 €
SC Beauregard	696	130 500,00 €	160 080,00 €
Black Five	348	65 250,00 €	80 040,00 €
Philippe Blanc	278	52 125,00 €	63 940,00 €
Catherine Boyer	104	19 500,00 €	23 920,00 €
CARPA Sud Ouest	1 043	195 562,50 €	239 890,00 €
Chancri Investissements	348	65 250,00 €	80 040,00 €
Martin Chapoulart	348	65 250,00 €	80 040,00 €
SC Chapoulart et Cie	2061 (np.)	260 845,31 €	319 970,25 €
Chateau Ausone SCEA	696	130 500,00 €	160 080,00 €
SCEA des Châteaux Boyd-Cantenac et Pouget	1 043	195 562,50 €	239 890,00 €
Aurélien Clédél	174	32 625,00 €	40 020,00 €
Pierre Clédél	174	32 625,00 €	40 020,00 €
Cledel Technologies	696	130 500,00 €	160 080,00 €
Thomas Clédél	174	32 625,00 €	40 020,00 €
Vincent Clédél	174	32 625,00 €	40 020,00 €
Astrid Cloarec	52	9 750,00 €	11 960,00 €
Julie Dabadie	174	32 625,00 €	40 020,00 €
SC de Josselin	696	130 500,00 €	160 080,00 €
SC de La Laurentie	2576 (np.)	326 025,00 €	399 924,00 €
DLCM Finances	44	8 250,00 €	10 120,00 €
Sylvain Drouaire	696	130 500,00 €	160 080,00 €
Estelle Dupuy	104	19 500,00 €	23 920,00 €
SC EG Investissements	348	65 250,00 €	80 040,00 €

EloA Conseil	174	32 625,00 €	40 020,00 €
EMP sarl	870	163 125,00 €	200 100,00 €
SAS ESGT	870	163 125,00 €	200 100,00 €
ETCHART REAL ESTATE	3478 (np.)	521 700,00 €	639 952,00 €
Sarl Famille DM	348	65 250,00 €	80 040,00 €
SAS Famille Lucas	52	9 750,00 €	11 960,00 €
Alexandre Ferrand	395 (np.)	65 175,00 €	79 948,00 €
SAS Financière E2M	10 435	1 956 562,50 €	2 400 050,00 €
GEINVEST	3478 (usu.)	130 425,00 €	159 988,00 €
Louis Gervoson	348	65 250,00 €	80 040,00 €
Gourdon Frères	1 043	195 562,50 €	239 890,00 €
Jean-Philippe Grienet	870	163 125,00 €	200 100,00 €
SCI JBG Immobilier	348	65 250,00 €	80 040,00 €
Claire Journoud	522	97 875,00 €	120 060,00 €
Kakuteiji	87	16 312,50 €	20 010,00 €
Sarl KALIVEST	348	65 250,00 €	80 040,00 €
Kinvestment	870	163 125,00 €	200 100,00 €
Charlotte Krudup	104	19 500,00 €	23 920,00 €
Sophie Krudup	104	19 500,00 €	23 920,00 €
Stanislas Krudup	104	19 500,00 €	23 920,00 €
Le Domaine des Dourneaux	174	32 625,00 €	40 020,00 €
Tristan Le Scouezec	348	65 250,00 €	80 040,00 €
Cécile Leblond	209	39 187,50 €	48 070,00 €
Michel Lefrançois	70	13 125,00 €	16 100,00 €
Marie José Leriche	1 043	195 562,50 €	239 890,00 €
MIPP - Manufacture Industrielle de Papiers Photographiques	696	130 500,00 €	160 080,00 €
MISSO - Mutuelle Sylviculteurs Sud Ouest	870	163 125,00 €	200 100,00 €
Pierre Moussié	720	135 000,00 €	165 600,00 €
SAS Nouvelle Bouture	348	65 250,00 €	80 040,00 €
Pelikan Six Holding S.R.L.	522	97 875,00 €	120 060,00 €
SCI Perla	1 391	260 812,50 €	319 930,00 €
Bruno Pouyane	348	65 250,00 €	80 040,00 €
R S C	1 738	325 875,00 €	399 740,00 €
RACER	696	130 500,00 €	160 080,00 €
Alexandra Raimon	139	26 062,50 €	31 970,00 €
Astrid Raimon	139	26 062,50 €	31 970,00 €
Jean-Yves Raimon	1440 (np.)	207 900,00 €	255 024,00 €
Florence Rebeyrolle-Horrut	348	65 250,00 €	80 040,00 €
ROPASEV INVEST	174 (usu.)	11 092,50 €	13 606,80 €
SAFA - Société Française des Chaux et Ciments de Saint Astier	348	65 250,00 €	80 040,00 €

SARL Salzedo	522	97 875,00 €	120 060,00 €
Vincent Schifano	174	32 625,00 €	40 020,00 €
Romain Schwager	174 (np.)	21 532,50 €	26 413,20 €
Jonathan Sinsou	35	6 562,50 €	8 050,00 €
Morgane Sinsou	14	2 625,00 €	3 220,00 €
Nicolas Sinsou	35	6 562,50 €	8 050,00 €
Patricia Sinsou	70	13 125,00 €	16 100,00 €
Sébastien Sinsou	35	6 562,50 €	8 050,00 €
Xavier Sinsou	87	16 312,50 €	20 010,00 €
Quiterie Tauzia-Massart	348	65 250,00 €	80 040,00 €
Alice Teulières	70	13 125,00 €	16 100,00 €
Laetitia Theveniau	35	6 562,50 €	8 050,00 €
USUFUIMMO 2016	7 561 (usu.)	393 371,25 €	482 535,40 €
Total	54 867	10 287 562,50 €	12 619 410,00 €

*np. : nue-propriété / usu. : usufruit

Conformément à l'article L. 214-86 du COMOFI, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

La SCPI EPSILON 360, Société Civile de Placement Immobilier de type « classique », vise à constituer et conserver sur le long terme un patrimoine immobilier au profil défensif, dont l'objectif prioritaire est de générer des revenus locatifs résilients et récurrents sur le long terme.

La stratégie d'investissement sera centrée sur des actifs de taille intermédiaire, dont la taille unitaire sera inférieure à 10M€,

La SCPI EPSILON 360 investira tous types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistique, activité, santé, services, hôtellerie, résidentiel) considérés pour leurs qualités par la Société de Gestion et situés en France et en Europe (pays membres de l'OCDE).

Il n'existe pas d'allocation prédéfinie quant à la répartition typologique du patrimoine immobilier. Tout en respectant sa politique d'investissement, l'allocation de la SCPI sera ainsi susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement, des évolutions et des cycles des marchés immobiliers dans lesquels la SCPI envisage d'investir.

La politique d'investissement vise le meilleur équilibre possible entre l'objectif de rendement et une valorisation à terme du patrimoine, ainsi qu'une diversification dont la mise en œuvre se fera au travers du nombre d'actifs immobiliers acquis, de leur localisation, et de la diversité des locataires.

En règle générale, les actifs immobiliers seront acquis avec des

locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat. Toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement - productifs de revenus potentiels à compter de leur mise en location - pourront être réalisés.

Enfin, la Société se réserve la possibilité, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de générer des plus-values, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier.

Recours au financement

La SCPI pourra, dans le but de financer une partie de ses investissements, avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, y compris le crédit-bail, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximal de 1,67, avec la possibilité de financer par endettement l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition. Le niveau de levier maximal a été fixé conformément à la décision de l'assemblée générale constitutive du 6 octobre 2021.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions du RGAMF, 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 dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Stratégie liée à l'amélioration de la performance environnementale et sociétale des actifs immobiliers

Le label ISR pour l'immobilier est un label créé par décret en 2020 qui a pour objectif de rendre plus visible les produits d'Investissement Socialement Responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe. C'est le seul de ce type en Europe. En obtenant le label ISR, la SCPI Epsilon 360° s'engage à mesurer la performance extra-financière en matière environnementale, sociale et de gouvernance (« ESG ») de ses immeubles et à l'améliorer.

La stratégie d'investissement de la SCPI Epsilon 360° est dédiée aux petits actifs et la démarche ISR qu'elle déploie s'inscrit donc dans une volonté d'étendre une telle démarche d'investissement responsable à une catégorie d'actifs généralement exclue ou délaissée de ce type de stratégie du fait de sa taille. La SCPI Epsilon 360° s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine.

OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

L'objectif environnemental principal de la SCPI est de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique de ses actifs, et plus particulièrement :

- Suivre les consommations énergétiques et les émissions de GES associées
- Déployer les éclairages en LED et/ou des outils de pilotage de type GTB (Gestion Technique du Bâtiment) lorsque c'est possible
- Déployer la production d'énergie renouvelables sur site lorsque c'est pertinent

Par ailleurs, la SCPI va aborder la thématique de la biodiversité sur son patrimoine en déployant lorsque c'est pertinent une étude par un écologue.

OBJECTIF SOCIAL

Epsilon 360° privilégiera les actifs présentant une accessibilité en transports en commun et favorisera la mobilité douce en participant au développement d'installations spécifiques (bornes de recharge de véhicules électriques, abris vélo...). En

outre, elle suivra la disponibilité et la signalétique des défibrillateurs à disposition des occupants.

OBJECTIF DE GOUVERNANCE

Dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable, la SCPI Epsilon 360° engage dans sa démarche ESG le locataire des actifs immobiliers du fonds, ses fournisseurs et prestataires, à la fois dans une démarche d'amélioration continue en prenant en compte ses attentes et ses besoins, mais aussi en impliquant dans une gestion vertueuse contribuant à réduire les incidences négatives sur l'environnement et en prolongeant la pérennité d'usage des actifs.

Ainsi, la SCPI engage une politique systématique visant :

- la signature de clause ESG avec ses property managers,
- la mise en place d'annexes environnementales et un bail vert sera proposé aux locataires en place et mis en place pour tous les nouveaux baux signés quelle que soit la surface du bien,
- la remise aux locataires d'un kit de sensibilisation aux bonnes pratiques environnementales avec des actions de sensibilisation.

Par ailleurs, une étude sur l'exposition aux risques climatiques de chaque actif du portefeuille sera réalisée pour chaque projet d'acquisition.

OBJECTIF FINANCIER

La prise en compte de cette démarche ESG pourra occasionner des surcoûts d'exploitation ou d'investissements, mais la prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux permettra globalement au patrimoine géré de maintenir son attractivité commerciale et son adéquation aux futures réglementations, permettant ainsi une meilleure valorisation du patrimoine de la SCPI à moyen et long terme.

La politique ESG complète est disponible sur le site internet d'EPSICAP REIM (www.epsicap.fr).

La diffusion d'informations détaillées sera plus amplement accessible :

- sur notre site internet
- dans la documentation commerciale
- dans le rapport annuel de gestion
- pendant les assemblées générales
- dans le bulletin trimestriel d'information

Les questions relatives à l'ESG et au label ISR sont directement recueillies sur contact@epsicap.fr et nous nous engageons à y

répondre dans les meilleurs délais.

Au regard du Règlement (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR ») et de la politique d'amélioration de la performance ESG décrite ci-dessus ; la SCPI est un produit relevant de l'article 8 de ce règlement.

Facteurs de risques

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.

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier, vous devez tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits suivants :

Risque de perte en capital : La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché : La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction : (1) des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement, (2) du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra principalement de l'évolution des marchés immobiliers sur lesquels est investie la SCPI sur la durée totale du placement.

Risque de liquidité : Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La SCPI ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Risque en matière de durabilité : Il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental,

social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, et, à terme, sur la valeur nette d'inventaire du fonds.

Risque lié à l'effet de levier : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, y compris le crédit-bail, à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements.

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 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.

3. PROCEDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 422-223 du RG AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire prise sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion.

4. CAPITAL SOCIAL

Capital initial

Le capital initial de la SCPI s'élève à 10 287 562,50 € et se divise en 54 867 parts d'une valeur nominale unitaire de 187,50 €. Il a été souscrit le 6 octobre 2021 par les fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 42,50 € par part.

Conformément à l'article L. 214-86 du COMOFI, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Les parts des associés fondateurs portent jouissance au jour de la constitution.

Capital social maximum

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.

Il est fixé à un montant de 250 000 000 €, divisé en 1 333 333 parts d'une valeur nominale de 187,50 €.

Ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

5. VARIABILITÉ DU CAPITAL

La Société de Gestion constate et arrête le montant du capital social effectif, correspondant à la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice. La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Le montant du capital est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :

- des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- des offres de cession de parts figurant depuis plus de 3 mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du COMOFI n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs. En l'absence de fonds de remboursement, le capital de la Société ne pourra diminuer du fait des retraits que s'il existe en contrepartie des demandes de souscription correspondantes.

Au cours d'un même exercice, l'exercice du droit au retrait ne peut avoir pour conséquence, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, de réduire le capital de la Société en dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Pour faire face aux demandes de retrait de parts, la Société pourra constituer, lorsqu'elle le jugera nécessaire, un fonds de remboursement.

En cas de blocage des retraits et conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider de suspendre les effets de la variabilité du capital et mettre en place un marché secondaire par confrontation dans les conditions décrites au Chapitre II - « Modalités de sortie ».

Il est ici rappelé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation des ordres d'achat et de vente, qui se substituerait aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

6. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du COMOFI, à celles de l'article XI des statuts de la Société et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société et limitée à une (1) fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

7. FACTEURS DE RISQUES

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

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier, vous devez tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits suivants :

- Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur.

- La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.
- La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction : (1) des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement, (2) du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra principalement de l'évolution des marchés immobiliers sur lesquels est investie la SCPI sur la durée totale du placement.
- Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.
- Il existe un risque en matière de durabilité lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, et, à terme, sur la valeur nette d'inventaire du fonds.
- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, en ce compris le crédit-bail à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements. Cette opération présente un caractère risqué en cas de baisse du marché immobilier : la SCPI pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits et la valeur et la liquidité de vos parts s'en trouveraient affectées.
- L'attention des investisseurs est également attirée sur les risques liés à la stratégie d'investissement et de financement des investissements immobiliers de la SCPI en cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI :

- (i) le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- (i) en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;
- (ii) en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

8. PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par référence à une expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation de la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles détenus par la SCPI est réalisée par l'Expert Externe en Evaluation désigné après accord de l'AMF par l'Assemblée Générale des associés pour 5 ans. L'ensemble du patrimoine locatif de la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les cinq ans. Elle est actualisée chaque année par l'Expert Externe en Evaluation.

9. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du code monétaire et financier. Toute acquisition sera réalisée après la réalisation d'audit technique, locatif, fiscaux et juridique effectué par la société de gestion avec le concours des conseils externes (notaires, avocats, bureau d'études, architectes et tout professionnel compétent). Après acquisition

de l'actif, la SCPI devient éventuellement bailleur et supporte donc la responsabilité attachée à une telle qualité à l'égard des différents tiers dont notamment locataires, syndicat de copropriété le cas échéant, collectivités territoriales et administrations compétentes, notamment fiscales.

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naîtrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à la souscription, est composé des documents suivants :

- les statuts de la Société ;
- la note d'information en cours de validité, visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le bulletin de souscription en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours ;
- le document d'information clé ;
- le dernier bulletin semestriel d'information ;
- le dernier rapport annuel.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le versement du montant de la souscription doit être réalisé en numéraire dans sa totalité le jour de la souscription. Il correspond au prix de souscription multiplié par le nombre de parts souscrites.

3. PARTS SOCIALES

Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales émises en représentation des apports des Associés, conformément aux statuts de la

Société. La valeur nominale des parts de la SCPI est fixée à CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (187,50 €).

Prime d'émission

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, pourront être amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre, de la recherche et de l'acquisition des immeubles ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission, intégrant la commission de souscription, est fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin semestriel d'information. Le montant de la prime d'émission est réduit pour les Associés Fondateurs de la SCPI, qui sont exonérés de la commission de souscription. Voir paragraphe « 4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION » ci-après.

Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission. Les parts sociales pourront être représentées par des certificats de parts valant attestation de propriété, établis au nom des associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.

Nous attirons l'attention des souscripteurs sur le paragraphe « 10. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES » ci-après.

4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale et de la prime d'émission incluant la commission de souscription.

À compter du 1^{er} juillet 2025, le prix de souscription d'un part est de 257 € et se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : 187,50 €

- Prime d'émission : 69,50 €, dont une commission de souscription de 12,85 €.

La commission de souscription, au plus égale à 5% HT (6% TTC) du prix de souscription, est acquise à la société de gestion pour couvrir les frais de recherche de capitaux, comme indiqué au Chapitre 3 ci-après. Les statuts donnent à la société de gestion tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles. La commission de souscription n'est pas appliquée aux Associés Fondateurs.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du COMOFI, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année, dans un état annexe au rapport de gestion, les valeurs suivantes :

- La valeur comptable ;
- La valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs
 - La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année ;
 - La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes ;
- La valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être justifié et notifié à l'AMF. Un tel écart nécessitera en outre d'établir une nouvelle note d'information (mise à jour) soumise au visa de l'AMF conformément à l'article 422-193 du RGAMF.

Nous attirons l'attention des souscripteurs sur le paragraphe « 10. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES AC-TIONNAIRES » ci-

après.

5. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

- Minimum de souscription pour les associés fondateurs : une (1) part
- Minimum de souscription pour tout autre nouvel associé : quatre (4) parts
- Minimum de souscription pour les souscriptions ultérieures des associés : une (1) part

6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions sont reçues au siège de la Société de Gestion et les versements sur le compte bancaire de la SCPI EPSILON 360 ouvert à cet effet.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la Société dans les conditions prévues à l'Article 9 ci-après.

7. DÉCIMALISATION DES PARTS

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

8. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance :

- A la constitution de la SCPI : les parts des associés fondateurs portent jouissance au jour de la constitution ;
- Dans le cadre d'une demande de souscription en

cours de vie de la SCPI : le premier jour du sixième mois qui suit le mois de souscription ;

- En cas de cession des parts sur le marché secondaire : au premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de transfert des parts ;
- En cas de cessions directe (c'est-à-dire de de gré à gré) et transmission des parts par voie de succession/mutation : au premier jour du mois au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre de transfert des parts.

9. AGREMENT

Toute souscription de parts sociales de la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription et d'un dossier complet de souscription (questionnaire de connaissance souscripteurs, déclaration d'origine des fonds, auto-certification fiscale...) auprès de la Société de Gestion accompagné du versement du prix de souscription sur le compte bancaire ouvert au nom de la SCPI vaut pour celui-ci demande d'agrément.

De même, en cas de suspension de la variabilité du capital et de mise en place d'un marché secondaire dans les conditions décrites au Chapitre II - « Modalités de sortie », la remise d'un mandat d'achat par le donneur d'ordre accompagné du versement du montant total de l'ordre auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte, soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai d'un (1) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société de Gestion n'agrée par le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré

comme donné.

Par ailleurs, il est ici précisé que la Société de Gestion se réserve la possibilité de ne pas accepter la souscription des « U.S. Persons » au sens de la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, Part 230, paragraphe 230.902.

10. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES

La Société de Gestion s'assurera à tout moment que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés. Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

Il est précisé que les Associés Fondateurs ainsi que toute souscription réalisée avant le 5 décembre 2021 sont exonérés du paiement de la commission de souscription. Par ailleurs, une commission de souscription réduite à 4% HT du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse sera appliquée aux souscriptions réalisées entre le 6 décembre 2021 et le 28 février 2022.

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion). Celui-ci n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la Société déciderait de le créer et de le doter.
- La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, consécutivement à une suspension de la variabilité du capital dont les conditions et les modalités sont définies dans les statuts et ci- après au paragraphe « Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital ».
- Il est ici expressément précisé que les deux possibilités

ci-dessus sont distinctes et non cumulatives.

- En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.
- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré par l'associé) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire

La Société ne garantit pas le retrait ni la revente des parts.

1. DISPOSITIONS RELATIVES AU RETRAIT

DEMANDE DE RETRAIT COMPENSÉE PAR DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION

Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante, sauf dans l'hypothèse où la SCPI aurait créé et doté un fonds de remboursement. A la date du visa sur la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place par la Société.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnées de la copie des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre et du certificat représentatif des parts faisant l'objet du retrait pour l'enregistrement du retrait.

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.

Les parts remboursées sont annulées.

Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription de 5% HT.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

À compter du 1^{er} juillet 2025, l'associé se retirant percevra sur la base du prix de souscription, une somme de 241,11 euros par part. Ce prix de retrait se décompose de la manière suivante :

Prix de souscription	257,00 €
- Commission de souscription (5% HT)	12,85 €
<hr/>	
Prix de retrait (valeur nette revenant à l'associé)	244,15 €

DEMANDE DE RETRAIT NON COMPENSÉE PAR DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION

Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait, qui, dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10%, sauf autorisation de l'AMF, est fixé par la Société de Gestion et porté à la connaissance des associés concernés par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné ci-dessus « Modalités de retrait par prélèvement sur le fonds de remboursement ».

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant des arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation

de l'AMF.

Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement

Dans l'objectif de mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être créé et doté sur autorisation de l'Assemblée générale.

Il est précisé que les sommes allouées à ce fonds de remboursement proviendront du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels et que les liquidités affectées à celui-ci seront destinées au seul remboursement des associés. Ce fonds de remboursement est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois (3) mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-119 du RGAMF en attente de souscriptions correspondantes.

Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts et cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} janvier.

BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS ET SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du COMOFI

En application des dispositions de l'article L. 214-93-II du COMOFI, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10% des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les deux (2) mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

En application de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet (et donc l'ouverture du marché secondaire) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

Suspension de la variabilité du capital

En application des statuts, la Société de Gestion a la faculté, sous sa responsabilité, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), pour mettre en place, en substitution, le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente .

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du COMOFI, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts

de la SCPI telle que définie ci-après.

Tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la société de gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du COMOFI.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du COMOFI, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- l'inscription des demandes de retrait de parts sur le registre des retraits,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif. Il est ici rappelé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion

dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un Associé).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché il sera exécuté.

2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CESSIONS

Cessions directe et mutation à titre gratuit

Les cessions de gré à gré et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, ou encore les donations sont constatées selon les formes habituelles.

Cession directe entre associés et mutation à titre gratuit

La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession ou de donation, ou encore de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant.

La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.

Cession à un acquéreur non associé (agrément)

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un acquéreur non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société, exprimée par l'intermédiaire de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la demande. La décision de la SCPI n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation

quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1873-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Modalités de transfert

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux. Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession et d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession ;
- de la justification du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus.

Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

Versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient directement entre les associés.

Cession par confrontation des ordres d'achat ou de ventes sur le marché secondaire

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application de l'article L. 214-93-II du COMOFI, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des

parts) prend une telle décision ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article VIII des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six (6) mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

La Société de Gestion assurera l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts, notamment en tenant le registre et en rapprochant les ordres pour déterminer le prix d'exécution.

En conséquence, tout associé peut adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite Société, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF.

Conformément à l'article 422-205 du RGAMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un (1) an. Ce délai peut être prolongé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction l'Autorité des marchés financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat ou de vente ;
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de

cession étant de 6,00% HT augmenté le cas échéant de la TVA en vigueur, tel que stipulé au chapitre – Frais – ci-après, le prix d'exécution au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe – Couverture des ordres –, du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de Gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

Mode de transmission des ordres

Les ordres doivent être adressés directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie avec demande d'un accusé de réception.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

Couverture des ordres d'achat

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, auquel l'ordre pourrait être exécuté, majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra accompagner son formulaire d'un

chèque bancaire de ce même montant majoré des droits, ou de l'ordre de virement.

Dans le cadre d'une exécution partielle de l'ordre, les fonds sont virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet. Le solde de l'ordre non exécuté sera remboursé à l'issue de sa période de validité si l'ordre n'est pas satisfait dans sa totalité.

Dans le cadre d'une exécution totale de l'ordre, les fonds sont virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30 000€, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été encaissés. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre ne soit pas, pour quel que motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat ne pourrait pas participer à la confrontation.

Modification d'un ordre

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite s'il s'agit d'un ordre de vente ou le diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives :

- au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution, sont rendues publiques sur le site internet de la Société de Gestion ou sur simple appel téléphonique au 05 33 89 67 62, où ces informations seront disponibles en permanence.

Confrontation et prix d'exécution

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (site interne, téléphone). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La Société de Gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence mensuelle, le 1^{er} mercredi de chaque mois à 16 heures. En cas de jour férié, la confrontation est reportée au jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution, le mardi à 16 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30 000€ (couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront, en outre, avoir été crédités au préalable sur le compte spécifiquement ouvert par la Société, excepté dans le cas d'un règlement par chèque de banque.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés six (6) jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par tout autre moyen approprié (site internet, courrier). Cette information serait rendue publique (site internet, téléphone) dans les mêmes délais.

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité :

- les ordres d'achat inscrits au prix, hors droits d'enregistrement, le plus élevé ;

- les ordres de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

Blocage du marché secondaire par confrontation

- Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

- Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

Agrément

L'achat de parts sur le marché secondaire par un acquéreur non associé, est soumis à l'agrément de la Société, exprimée par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la remise du mandat d'achat de parts dûment complété, signé et accompagné des renseignements et documents requis. La

décision de la SCPI n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de quinze (15) jours maximum après l'exécution de l'ordre.

CHAPITRE III – FRAIS

1. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous la forme des commissions ci-après :

- **Une commission de souscription**, intégrée à la prime d'émission et perçue par la Société de Gestion. Elle correspond à 5% HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, rémunérant les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs).
- **Une commission de gestion** correspondant à 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés par la Société perçue par la Société de Gestion pour l'administration et la gestion de son patrimoine et assurer la gestion de sa trésorerie. Sont couverts par cette commission, les frais supportés par la Société de Gestion pour l'administration de la Société, la distribution des revenus, la tenue du registre des associés, la gestion des biens sociaux de la Société.
- **Une commission d'acquisition** calculée sur le montant de chaque acquisition immobilière, et qui s'applique :
 - au prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement), ou
 - à 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 acquises par la Société.

Le montant de cette commission est égal à :

- 5,0% HT (soit 6,0% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum pour les acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions ;
- 2,0% HT (soit 2,4% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum pour les acquisitions consécutives à la cession d'actifs par la SCPI.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire.

2. FRAIS SUPPORTES PAR LA SOCIETE

La Société supporte et paie tous les autres frais et dépenses, et notamment :

- le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ;
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, honoraires des agents apporteurs d'affaires et des notaires ;
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers ;
- le montant des travaux d'aménagement ou de réparation y compris les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'étude ou autres intervenants techniques s'y rapportant ;
- les frais d'entretien des immeubles ;
- les honoraires de location et de relocation des immeubles ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires ;
- les honoraires des Commissaires 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 ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, le cas échéant ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition

- des documents ;
- les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital et à l'information des associés : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, bulletins d'information, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité,
- les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats ;
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'AMF ;
- les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les impôts et taxes diverses ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article XVII des statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la SCPI ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Associés se réunissent au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées sont qualifiées « d'ordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et « d'extraordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription. Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Extraordinaires.

Convocation

Les Associés sont convoqués en Assemblée Générale par la Société de Gestion. A défaut, ils peuvent être également convoqués par :

- le Conseil de Surveillance,
- le ou les Commissaires aux Comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les convocations aux assemblées générales sont faites par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire ou adressée directement aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée générale est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les

formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

Délibérations, vote et décisions

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés, ou encore par correspondance.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire au moins le quart du capital ;
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'Associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Ordre du jour – inscription de résolutions

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les 760 000 premiers euros
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
- 1% pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0,5% pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des Associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur

vote à la Société de Gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

Dispositions générales

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve, ou de reporter à nouveau, est distribué aux Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

Répartition des bénéfices

Conformément aux statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la Société de Gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou à la fin de l'exercice et certifiée par le Commissaire aux Comptes, fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

3. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien. Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi par la Société de Gestion, 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, uniquement dans les comptes de la SCPI, 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.

4. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

5. REGIME FISCAL

Remarque préalable

Les informations figurant ci-après ont pour objet d'éclairer les investisseurs résidant fiscalement en France, qu'ils soient, (i) personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé ou (ii) entreprises industrielle ou commerciale relevant d'un régime réel de plein droit ou (iii) personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, sur la fiscalité qui sera en principe applicable aux revenus et plus-values provenant de leur participation dans la SCPI EPSILON 360.

Ces informations, d'ordre général, sont fournies à titre purement indicatif.

Aussi, elles ne sauraient se substituer ni même être assimilées à des conseils donnés sur la situation fiscale particulière des investisseurs par un professionnel de la fiscalité que nous invitons à consulter en tant que de besoin.

Les informations qui suivent sont communiquées sur la base des dispositions fiscales françaises actuellement applicables lesquelles peuvent faire l'objet de modifications ultérieures. Dans ce dernier cas, les investisseurs seront tenus informés par le bulletin d'information semestriel ou annuel.

Enfin, il est précisé que la Société de Gestion transmet chaque année aux investisseurs toutes indications utiles concernant la SCPI EPSILON 360 pour leur permettre de remplir leur déclaration des revenus ou déclaration de résultat.

Cela précisé, les dispositions fiscales applicables aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, aux entreprises industrielle ou commerciale ainsi qu'aux personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés qui ont leur résidence fiscale en France et qui ont souscrit les parts de la SCPI EPSILON 360 sont les suivantes.

IMPOSITION DES REVENUS ET DES PLUS-VALUES REALISES PAR LA SCPI EPSILON 360

La SCPI 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 de la société quand bien même cette dernière n'aurait pas procédé à sa distribution effective. Corrélativement, lors de la distribution ultérieure de la quote-part de résultat, celle-ci ne sera pas imposable puisqu'elle aura déjà été imposée antérieurement.

Concrètement, la quote-part de résultat attribuée à chaque investisseur est comprise dans son revenu taxable, selon le cas, à l'impôt sur les sociétés, à l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux et, le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Le traitement fiscal de cette quote-part dépend toutefois de la nature des revenus et/ou des plus-values à laquelle elle correspond ainsi que de la qualité de l'associé.

S'AGISSANT DE LA FRACTION DE LA QUOTE-PART REPRESENTATIVE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, PAR LA SCPI EPSILON 360

Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé

La fraction de la quote-part représentative des revenus locatifs est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. A ce titre, elle est soumise :

- au barème progressif de l'impôt sur le revenu (tranche marginale 45%) ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20%,

étant précisé qu'à hauteur de 6,80%, la CSG comprise dans ces prélèvements sociaux est déductible, l'année de son paiement, du revenu global imposable à l'impôt sur le revenu de l'investisseur ;

- le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer.

Dans l'hypothèse où la quote-part serait déficitaire et sous réserve bien entendu des autres revenus fonciers de l'investisseur, elle sera en principe imputable à hauteur de 10.700 € sur le revenu global de ce dernier. En contrepartie, l'investisseur aura l'obligation de conserver les parts de la SCPI EPSILON 360 pendant les 3 années suivant celle au titre de laquelle il aura imputé sa quote-part déficitaire sur son revenu global.

Le cas échéant, la fraction du déficit supérieure à 10.700 € sera reportable et imputable sur les revenus fonciers de l'investisseur réalisés au cours des dix années suivantes.

Par ailleurs, il est rappelé qu'en application de la réforme instaurant la mise en place du recouvrement de l'impôt par prélèvement à la source, les revenus fonciers des investisseurs font l'objet d'un acompte devant être acquitté sous leur propre responsabilité. Concrètement, cet acompte est calculé et prélevé par l'administration fiscale sur le compte bancaire désigné par chaque investisseur par douzième au plus tard le 15 de chaque mois de l'année ou, sur option, par quart au plus tard les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

Entreprises industrielles et commerciales

Les revenus et plus-values afférents aux biens inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle qui ne sont pas nécessaires à son activité professionnelle sont en principe imposables selon le régime applicable aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine.

Selon l'administration fiscale, les actifs suivants ne caractérisent pas des éléments nécessaires à l'activité professionnelle (cf. BOFIP BOI-BIC-BASE-90 n°200 et 210, 04-07-2018) :

- les immeubles de placement, c'est-à-dire les actifs immobiliers utilisés par l'entreprise afin d'en retirer des loyers ou de valoriser le capital,
- les portefeuilles de valeurs mobilières sans aucun lien avec l'activité professionnelle,
- les placements de la trésorerie de l'activité

professionnelle, quelle que soit leur forme (dépôt, compte courant, placement sous forme de produits financiers).

Suivant cette analyse, les parts de SCPI ne devraient pas en principe caractériser un élément nécessaire à l'activité de l'entreprise individuelle à l'actif duquel elles seraient inscrites. Elles devraient fiscalement être considérées comme faisant partie du patrimoine privé de l'entrepreneur individuel, malgré leur inscription à l'actif du bilan de son entreprise.

En conséquence, la quote-part du résultat de la SCPI EPSILON 360 représentative des revenus locatifs devrait être déterminée et imposée selon le régime fiscal applicable pour les particuliers.

Remarque : sur option expresse, les revenus afférents à un bien non nécessaire à l'activité professionnelle peuvent, sous conditions, être imposés selon les règles propres de l'entreprise. La présente note se limitant à traiter les cas généraux, il conviendra, dans l'hypothèse où cette option serait envisagée, de se rapprocher en temps utile de votre conseil fiscal habituel et, en tant que de besoin, de la Société de Gestion pour apprécier les conséquences fiscales qui y seraient attachées.

Personnes morales passibles de l'IS

Cette fraction est déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables à l'impôt sur les sociétés.

EN CE QUI CONCERNE LA FRACTION DE LA QUOTE-PART REPRESENTATIVE DES REVENUS FINANCIERS PERÇUS LE CAS ÉCHÉANT PAR LA SCPI EPSILON 360 A RAISON DE LA GESTION DE SA TRÉSORERIE

Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé

Cette fraction est imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. En principe, elle est imposable en deux temps.

L'année de la perception des revenus financiers par la SCPI EPSILON 360, ces derniers sont soumis, pour leur montant brut, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 12,80%. Les prélèvements sociaux sont également prélevés à la source au taux global de 17,20% sur la même assiette.

Les investisseurs dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants ont la possibilité de demander à être dispensés du PFNL (mais non des prélèvements sociaux), étant à toutes fins utiles précisé

que cette dispense n'emporte pas l'exonération des revenus concernés lesquels seront imposés ultérieurement.

La demande de dispense doit être formulée auprès de la Société de Gestion sous la responsabilité de l'investisseur, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le versement des revenus financiers.

Cette demande doit être accompagnée d'une attestation sur l'honneur de l'investisseur indiquant que son revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement des revenus financiers est inférieur à 50.000 € (ou 75.000 € en cas d'imposition commune) pour obtenir la dispense de PFNL sur les dividendes et à 25.000 € (ou 50.000 € en cas d'imposition commune) pour obtenir la dispense de PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Cela précisé, l'année suivant la perception des revenus financiers par la SCPI EPSILON 360, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers est en principe passible, au titre de l'impôt sur le revenu, d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,80% assis sur le montant brut des revenus.

Ce prélèvement est dû sous déduction du PFNL prélevé à la source l'année précédente lequel devient donc en pratique libératoire de l'impôt sur le revenu (étant précisé que les prélèvements sociaux auront pour leur part déjà été acquittés à la source). Dans cette hypothèse, l'imposition globale de la quote-part s'établit à 30% de son montant brut, sous réserve le cas échéant de la CEHR restant à acquitter au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence de l'investisseur.

Sur option expresse de l'investisseur formulée lors du dépôt de sa déclaration des revenus et au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers pourra toutefois être imposable à l'impôt sur le revenu, non au prélèvement de 12,80%, mais au barème progressif. Cette option, qui ne concerne que l'impôt sur le revenu et non les prélèvements sociaux, est irrévocable et porte sur l'ensemble des revenus et plus-values de l'année de l'investisseur. Aussi, avant toute option, l'investisseur est appelé à apprécier sa situation afin de déterminer la modalité d'imposition la plus pertinente à son égard.

Entreprises industrielles et commerciales

Conformément aux indications précédemment formulées (cf. point 5.2.1 b.), sauf cas particuliers, la fraction de la quote-part

représentative des revenus financiers est imposée selon les mêmes règles que celles applicables aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, c'est-à-dire dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (cf. 5.2.2 a).

Personnes morales passibles de l'IS

Comme pour la fraction de la quote-part représentative des revenus fonciers, celle représentative des revenus financiers est déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

EN CE QUI CONCERNE PAR AILLEURS LA FRACTION DE LA QUOTE-PART REPRESENTATIVE DES PLUS-VALUES DE CESSION DES ACTIFS PAR LA SCPI EPSILON 360

Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé

Dans la mesure où l'activité de la SCPI EPSILON 360 se limite à la location nue, directe ou indirecte, d'immeubles et à la perception de revenus financiers provenant de la gestion de sa trésorerie, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession, le cas échéant, d'éléments de son actif sont soumises aux règles prévues pour l'imposition des plus-values des particuliers.

En conséquence, la quote-part de résultat représentative des plus-values dégagées lors la cession, directe ou indirecte, des actifs de la SCPI EPSILON 360 relèvera (i) du régime des plus-values immobilières des particuliers si elle a trait à la cession d'actifs de nature immobilière et (ii) en principe du régime des plus-values de cession de valeurs mobilières des particuliers si elle a trait à la cession des actifs de nature financière détenus en raison de la gestion de la trésorerie de la SCPI EPSILON 360.

(i) Cession portant sur les immeubles

La plus-value dégagée par cette opération relèvera du régime des plus-values immobilières réalisées par les particuliers. Elle ne sera pas taxable si le montant de la cession n'excède pas 15.000 €.

Hormis ce cas, la plus-value taxable pourra être réduite d'un abattement pour une durée de détention calculé comme suit :

Durée de détention de l'immeuble	Taux d'abattement applicable	
	En matière d'impôt sur le revenu	En matière de prélèvements sociaux
Jusqu'à la 5 ^{ème} année	0%	0%
De la 6 ^{ème} année à la 21 ^{ème} année	6% par an	1,65% par an
Au titre de la 22 ^{ème} année	4%	1,60%
De la 23 ^{ème} année à la 30 ^{ème} année	Plus-value exonérée	9% par an

Cet abattement aboutit en pratique à une exonération d'impôt sur le revenu au terme d'une durée de 23 ans et à une exonération totale au terme d'une durée de 30 ans.

Dans l'hypothèse où l'immeuble serait vendu avant ce terme et où une plus-value taxable serait identifiée, la quote-part de résultat y afférente sera le cas échéant soumise :

- à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20% ;
- le cas échéant, à la CEHR au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer ;
- à la taxe spécifique sur les plus-values immobilières sous réserve que la plus-value imposable, appréciée selon l'administration fiscale au niveau de la société cédante et non au niveau de chacun des investisseurs, soit supérieure à 50.000 €. Le taux de la taxe est compris entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value imposable.

En pratique, la plus-value taxable sera directement déclarée par la société cédante qui acquittera également l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux ainsi que la taxe spécifique sur les plus-values immobilières.

Ce paiement libérera corrélativement les investisseurs de tout paiement complémentaire ultérieur, à l'exception de la CEHR le cas échéant applicable, étant à cet égard précisé que, pour cette raison notamment, la plus-value taxable devra être reportée sur la déclaration des revenus des investisseurs.

Pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

(ii) Cession portant sur les actifs de nature financière

La plus-value dégagée par cette cession relèvera en principe du régime des plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par les particuliers.

Dans ce cadre, la fraction de la quote-part y afférente, imposable entre les mains de chaque investisseur, sera passible, comme pour les revenus financiers, d'un prélèvement au taux global de 30% se décomposant comme suit :

- 12,80% dû au titre de l'impôt sur le revenu ;
- 17,20% dû au titre des prélèvements sociaux.

Ce prélèvement de 30% est assis sur le montant brut de la plus-value, sans application d'un quelconque abattement pour une durée de détention.

Par ailleurs, cette fraction de la quote-part sera, le cas échéant, soumise à la CEHR dont le taux est de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer.

Sur option expresse de l'investisseur formulée lors du dépôt de sa déclaration des revenus et au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration, la fraction de la quote-part représentative de la plus-value peut toutefois être soumise, non au prélèvement forfaitaire de 12,80%, mais au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce cas et sous réserve que certaines conditions soient remplies, la plus-value taxable à l'impôt sur le revenu pourrait être réduite d'un abattement pour une durée de détention dont le montant maximum est de 65% (si les titres cédés ont été détenus depuis au moins 8 ans).

Cette option pour l'imposition au barème, qui ne concerne que l'impôt sur le revenu et non les prélèvements sociaux lesquels, avec la CEHR, restent dus sur la plus-value brute hors abattement pour une durée de détention, est irrévocable et porte sur l'ensemble des revenus et plus-values de l'année de l'investisseur. Aussi, avant toute option, l'investisseur est appelé à apprécier sa situation afin de déterminer la modalité d'imposition la plus pertinente à son égard.

Entreprises industrielles et commerciales

Conformément aux indications précédemment formulées, sauf cas particuliers, la fraction de la quote-part représentative des plus-values immobilières et des plus-values sur actifs financiers sera imposée selon le même régime que celui applicable aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, c'est-à-dire, selon le cas, selon le régime des plus-values immobilières ou celui des plus-values mobilières des particuliers.

Personnes morales passibles de l'IS

Comme pour la fraction de la quote-part représentative des revenus fonciers et des revenus financiers, celle représentative des plus-values immobilières et des plus-values sur actifs financiers sera déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES DE CESSION DES PARTS DE LA SCPI EPSILON 360

Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé

Dès lors que l'actif de la SCPI EPSILON 360 sera en principe majoritairement constitué de biens immobiliers donnés en location, la cession de ses titres par les investisseurs relèvera du régime des plus-values immobilières des particuliers.

En conséquence, le régime applicable sera identique à celui exposé pour la cession des immeubles par la SCPI EPSILON 360 elle-même, à l'exception de l'exonération tenant au montant de la cession visée ci-dessus.

La plus-value de cession sera en conséquence réduite d'un abattement pour une durée de détention aboutissant à une exonération totale après 30 ans de détention.

En cas de plus-value taxable, celle-ci sera soumise :

- à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20% ;
- le cas échéant, à la CEHR au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer ;
- le cas échéant, à la taxe spécifique sur les plus-values immobilières dont le taux est compris entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value imposable.

En pratique, une déclaration spécifique devra être enregistrée auprès de l'administration fiscale lors de la cession. L'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et la taxe spécifique sur les plus-values immobilières le cas échéant applicable seront réglés lors de cet enregistrement.

Ce paiement libérera corrélativement les investisseurs de tout paiement complémentaire ultérieur, à l'exception de la CEHR le cas échéant applicable, étant à cet égard précisé que, pour cette raison notamment, la plus-value taxable devra être reportée sur la déclaration des revenus des investisseurs.

Entreprises industrielles et commerciales

Conformément aux indications précédemment formulées, sauf cas particuliers, la plus-value sur cession des parts de la SCPI EPSILON 360 sera imposée selon le même régime que celui applicable aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, c'est-à-dire, selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Personnes morales passibles de l'IS

La plus-value sur cession des parts de la SCPI EPSILON 360, qui par hypothèse sera une société à prépondérance immobilière à la date de la cession des parts, sera déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

PRECISIONS CONCERNANT L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

La loi de finances pour 2018 a abrogé l'impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) et lui a substitué un nouvel impôt, l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), ciblé sur le seul patrimoine immobilier.

La définition des redevables, le fait générateur, le seuil d'imposition et le barème restent néanmoins inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.

Ainsi, seuls les investisseurs, seuls ou avec leur conjoint et leurs enfants mineurs, dont le patrimoine immobilier est au moins égal à 1.300.000 € au 1^{er} janvier de l'année considérée sont passibles de l'IFI.

A cet égard, sont notamment passibles de l'IFI les parts de sociétés à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers qu'elles détiennent, directement ou indirectement. Les parts de SCPI sont donc en principe passibles de l'IFI.

Chaque année, la société de gestion transmet aux investisseurs personnes physiques la valeur taxable à l'IFI de leur participation dans la Société.

6. MODALITES D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers et complétée le cas échéant de son actualisation, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel

sont remis au souscripteur.

Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est adressé aux associés dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin du trimestre ou transmis par voie électronique pour les associés qui l'aurait expressément accepté.

Document d'information clé

Le Document d'information clé (DIC) est établi conformément au règlement européen PRIIPs (Packaged Retail Investment and Insurance-based Products) et présente les informations essentielles sur le produit, sa nature et ses caractéristiques principales. Ce n'est pas un document publicitaire. Il doit être remis avant toute souscription. Son objectif est d'aider à comprendre en quoi consiste le produit et quels sont les risques, coûts, gains et pertes potentiels. Il sert aussi à l'aider à comparer ce produit à d'autres produits.

7. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du COMOFI.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du COMOFI (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. Les statuts de la SCPI EPSILON 360 prévoient cette limitation.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RGAMF qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- la dénomination sociale de la SCPI ;

- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date du visa, le numéro de visa ;
- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. SCPI

Dénomination sociale	SCPI EPSILON 360
Siège social	11 rue Latour, 33300 BORDEAUX
Nationalité	Française
Forme	Société Civile de Placement Immobilier autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants, R. 214-130 du COMOFI, les statuts et tous textes subséquents.
Statuts	Déposés au greffe du tribunal de commerce de PARIS
RCS	904 400 728 RCS BORDEAUX
Objet social	La SCPI a pour objet : <ul style="list-style-type: none"> - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, - l'acquisition et la détention de parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme <p>Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG</p>

AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.

Durée de la Société	99 ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.
Exercice social	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre. Par exception, le 1 ^{er} exercice social commence à la date d'immatriculation de la Société au registre du Commerce et des Sociétés de Paris pour s'achever le 31 décembre 2021.
Capital initial	10 287 562,50 € divisé en 54 867 parts de 187,50 €, de valeur nominale
Capital maximum statutaire	250 000 000 €

2. SOCIETE DE GESTION

Dénomination	EPSICAP REIM
Siège social	11 rue Latour, 33300 BORDEAUX
Nationalité	Française
Forme Juridique	Société par actions simplifiée (SAS)
N° de RCS	899 955 686 R.C.S. BORDEAUX
Objet Social	L'exercice de l'activité de Société de Gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ; la

gestion de fonds immobiliers et d'actifs immobiliers pour compte propre et/ou pour compte de tiers, la conception et la commercialisation de produits de gestion et de produits d'épargne le conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière, les services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers, transactions sur immeubles et fonds de commerce et la gestion immobilière, tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers, les activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation..

Capital	500 000 euros
Représentant légal	Monsieur András BOROS, Président d'EPSICAP REIM
Agrément délivré par l'AMF	GP-202165 en date du 01/09/2021, Société de Gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPPCI, des SCPI et des Fonds d'investissement alternatifs (FIA) principalement à vocation immobilière et de capital investissement.
Commissaire aux comptes	Bewiz Audit, 20 rue la Condamine - 75017 Paris

Conformément à l'article L214-24-44 du Code Monétaire et Financier, les sociétés civiles de placements immobiliers et leurs sociétés de gestion agissent de façon indépendante et dans le seul intérêt des porteurs de parts. Elles présentent des garanties suffisantes en ce qui concerne leur organisation, leurs moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de leurs dirigeants.

La société de gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A 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 associés. Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept (7) membres au moins et de douze (12) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois (3) 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.

Le Conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 2 avril 2025 est actuellement composé des 12 membres suivants :

1. M. Guilhem Battarel
2. M. Philippe Blanc
3. M. Loic Blandin
4. M. Cyril Bourguignon
5. M. Tristan Le Scouezec
6. M. Charles Nguyen
7. M. Jérémy Orfeo
8. M. Eric Pradier
9. Mme Alice Teulieres
10. Black Five
11. Nouvelle Bouture
12. SARL Salzedo

Leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale tenue en 2028, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027 (soit le troisième exercice social).

Conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RGAMF, 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'associés 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.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du CMF à savoir :

- Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des 5 dernières années ;
- Les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats
- et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux Associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la société de gestion.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par mandats impératifs.

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

A été désigné comme Commissaire aux Comptes, pour six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 : FORVIS MAZARS - 61 rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense.

Il exerce sa mission conformément aux dispositions de l'article R.214-157-1 du CMF et les articles 422-234 à 422-236 du RGAMF.

5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

Les immeubles du patrimoine de la SCPI sont expertisés tous les cinq ans. Entre deux expertises, l'expert désigné procède chaque année à l'actualisation des valeurs d'expertise.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, Société

par Actions Simplifiée au capital de 58.978,80 euros, dont le siège social est situé 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 327 657 169, Expert accepté par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq (5) exercices sociaux, soit jusqu'à l'assemblée de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Il est précisé que BNP PARIBAS REAL ESTATE France n'aura pas la qualité d'expert externe en évaluation au sens de la Directive AIFM.

6. DEPOSITAIRE

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il assure en particulier les missions de contrôle des flux financiers, de garde et/ou de conservation des actifs de la SCPI. La mission du dépositaire est exercée conformément à la réglementation en vigueur qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-24-3 à L.214-24-12 et D.214-32-4-2 du code monétaire et financier et articles 323-23 à 323-41 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Les missions du dépositaire pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation applicable.

Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire désigné est ODDO BHF, Société Anonyme, au capital de 1 009 641 917,5 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 552 120 222 et dont le siège social est sis 12, Boulevard de La Madeleine 75009 PARIS.

7. TENEUR DE REGISTRE DE PASSIF ET CENTRALISATEUR

C'est la société EPSICAP REIM, agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 1^{er} septembre 2021, sous le n° GP-202165, qui assure la tenue du registre de passif et la centralisation des ordres de souscription et de retrait.

8. INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la SCPI est Monsieur Andrés BOROS, Président d'EPSICAP REIM.

Les coordonnées du Service Gestion des associés d'EPSICAP REIM sont les suivantes :

11 rue Latour, 33300 BORDEAUX

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'AMF a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 21-17 en date du 19 novembre 2021.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

epsicap nano

Nom commercial de la SCPI Epsilon 360

STATUTS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 11 Rue Latour, 33000 Bordeaux

RCS Bordeaux n° 904 400 728

(Ci-après la « **Société** » ou la « **SCPI** »)

Mis à jour de l'Assemblée Générale Mixte en date du 2 avril 2025

Certifiés conforme par Epsicap REIM

Monsieur Léonard HERY

SOMMAIRE

1. FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE	3
ARTICLE I. FORME	3
ARTICLE II. OBJET	3
ARTICLE III. DÉNOMINATION	3
ARTICLE IV. SIEGE SOCIAL.....	4
ARTICLE V. DUREE	4
2. CAPITAL SOCIAL – PARTS	4
ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL INITIAL.....	4
ARTICLE VII. CAPITAL SOCIAL MAXIMUM	7
ARTICLE VIII. DECIMALISATION DES PARTS	7
ARTICLE IX. VARIABILITE DU CAPITAL – RETRAIT	7
ARTICLE X. LIBERATION DES PARTS	10
ARTICLE XI. REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES	10
ARTICLE XII. RESPONSABILITE DES ASSOCIES.....	10
ARTICLE XIII. DECES – INCAPACITE	11
ARTICLE XIV. DROITS DES PARTS	11
ARTICLE XV. TRANSMISSION DES PARTS – NANTISSEMENT.....	12
3. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE	14
ARTICLE XVI. NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION.....	14
ARTICLE XVII. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION.....	14
ARTICLE XVIII. DELEGATION DE POUVOIRS	16
ARTICLE XIX. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION	16
ARTICLE XX. CONVENTIONS	18
4. CONTROLE DE LA SOCIETE	18
ARTICLE XXI. CONSEIL DE SURVEILLANCE	18
ARTICLE XXII. COMMISSAIRES AUX COMPTES	20
ARTICLE XXIII. AUTRES PRESTATAIRES.....	20
5. ASSEMBLEES GENERALES	21
ARTICLE XXIV. ASSEMBLEES GENERALES.....	21
6. DISPOSITIONS COMPTABLES	24
ARTICLE XXV. EXERCICE SOCIAL	24
ARTICLE XXVI. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX	24
ARTICLE XXVII. VALEURS DE LA SOCIETE	24
ARTICLE XXVIII. REPARTITION DES RESULTATS	25
7. DISSOLUTION – LIQUIDATION	25
ARTICLE XXIX. DISSOLUTION – LIQUIDATION	25
ARTICLE XXX. PARTAGE	26
8. CONTESTATIONS ET ELECTION DE DOMICILE	26
ARTICLE XXXI. CONTESTATIONS.....	26
ARTICLE XXXII. ÉLECTION DE DOMICILE.....	26

I. FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

ARTICLE I. FORME

La Société est un Fond d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (ci-après « COMOFI ») (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après « SCPI »), régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L. 214-86 et suivants et R. 214-130 et suivants du COMOFI fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire offre au public par tous textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE II. OBJET

La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

L'acquisition et la détention des parts de sociétés non admises aux négociations sur un marché réglementé répondant aux conditions fixées par l'article L214-115 du COMOFI.

L'acquisition et la détention de parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le COMOFI et le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (le « **RGAMF** »), la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.

A titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

ARTICLE III. DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination **EPSILON 360**.

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie

immédiatement des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou « SCPI à capital variable ».

ARTICLE IV. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 11 Rue Latour, 33000 Bordeaux.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence.

Le siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

ARTICLE V. DUREE

La Société est constituée pour une durée de **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années**, qui ont commencé à courir à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

2. CAPITAL SOCIAL – PARTS

ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à la somme de DIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (10 287 562,50€).

Il est divisé en cinquante-quatre mille huit cent soixante-sept (54 867) parts d'une valeur nominale de CENT QUATRE-VINGTS SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (187,50 €) chacune, augmentée d'une prime d'émission de QUARANTE DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (42,50 €) par part, soit un montant de DOUZE MILLIONS SIX CENT DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT DIX EUROS (12 619 410,00 €) au total pour les 54 867 parts composant le capital social.

Les Associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux tant pour le nominal que pour la prime d'émission y afférent par part ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque Palatine.

Ces parts des associés fondateurs sont stipulées inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de L'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« **AMF** »), en application de l'article L. 214-86 du COMOFI.

Le capital social est réparti de la façon suivante :

NOM et prénom du souscripteur	Nombre de parts	Montant en nominal	Montant de la prime d'émission	TOTAL
Alienor Capital	261	48 937,50 €	11 092,50 €	60 030,00 €
Alios Ingénierie	696	130 500,00 €	29 580,00 €	160 080,00 €
Lionel André	1089 (np.)	164 370,94 €	37 257,41 €	201 628,35 €
SCI Bahiavie	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
Banque Pouyanne	3 478	652 125,00 €	147 815,00 €	799 940,00 €
Sophie Banquier	870	163 125,00 €	36 975,00 €	200 100,00 €
Guilhem Battarel	522	97 875,00 €	22 185,00 €	120 060,00 €
SC Beauregard	696	130 500,00 €	29 580,00 €	160 080,00 €

Black Five	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
Philippe Blanc	278	52 125,00 €	11 815,00 €	63 940,00 €
Catherine Boyer	104	19 500,00 €	4 420,00 €	23 920,00 €
CARPA Sud Ouest	1 043	195 562,50 €	44 327,50 €	239 890,00 €
Chancré Investissements	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
Martin Chapoulart	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
SC Chapoulart et Cie	2061 (np.)	260 845,31 €	59 124,94 €	319 970,25 €
Chateau Ausone SCEA	696	130 500,00 €	29 580,00 €	160 080,00 €
SCEA des Châteaux Boyd-Cantenac et Pouget	1 043	195 562,50 €	44 327,50 €	239 890,00 €
Aurélien Clédél	174	32 625,00 €	7 395,00 €	40 020,00 €
Pierre Clédél	174	32 625,00 €	7 395,00 €	40 020,00 €
Cledel Technologies	696	130 500,00 €	29 580,00 €	160 080,00 €
Thomas Clédél	174	32 625,00 €	7 395,00 €	40 020,00 €
Vincent Clédél	174	32 625,00 €	7 395,00 €	40 020,00 €
Astrid Cloarec	52	9 750,00 €	2 210,00 €	11 960,00 €
Julie Dabadie	174	32 625,00 €	7 395,00 €	40 020,00 €
SC de Josselin	696	130 500,00 €	29 580,00 €	160 080,00 €
SC de La Laurentie	2576 (np.)	326 025,00 €	73 899,00 €	399 924,00 €
DLCM Finances	44	8 250,00 €	1 870,00 €	10 120,00 €
Sylvain Drouaire	696	130 500,00 €	29 580,00 €	160 080,00 €
Estelle Dupuy	104	19 500,00 €	4 420,00 €	23 920,00 €
SC EG Investissements	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
EloA Conseil	174	32 625,00 €	7 395,00 €	40 020,00 €
EMP sarl	870	163 125,00 €	36 975,00 €	200 100,00 €
SAS ESGT	870	163 125,00 €	36 975,00 €	200 100,00 €
ETCHART REAL ESTATE	3478 (np.)	521 700,00 €	118 252,00 €	639 952,00 €
Sarl Famille DM	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
SAS Famille Lucas	52	9 750,00 €	2 210,00 €	11 960,00 €
Alexandre Ferrand	395 (np.)	65 175,00 €	14 773,00 €	79 948,00 €
SAS Financière E2M	10 435	1 956 562,50 €	443 487,50 €	2 400 050,00 €
GEINVEST	3478 (usu.)	130 425,00 €	29 563,00 €	159 988,00 €
Louis Gervoson	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
Gourdon Frères	1 043	195 562,50 €	44 327,50 €	239 890,00 €
Jean-Philippe Grienet	870	163 125,00 €	36 975,00 €	200 100,00 €
SCI JBG Immobilier	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
Claire Journoud	522	97 875,00 €	22 185,00 €	120 060,00 €

Kakuteiji	87	16 312,50 €	3 697,50 €	20 010,00 €
Sarl KALIVEST	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
Kinvestment	870	163 125,00 €	36 975,00 €	200 100,00 €
Charlotte Krudup	104	19 500,00 €	4 420,00 €	23 920,00 €
Sophie Krudup	104	19 500,00 €	4 420,00 €	23 920,00 €
Stanislas Krudup	104	19 500,00 €	4 420,00 €	23 920,00 €
Le Domaine des Dourneaux	174	32 625,00 €	7 395,00 €	40 020,00 €
Tristan Le Scouezec	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
Cécile Leblond	209	39 187,50 €	8 882,50 €	48 070,00 €
Michel Lefrançois	70	13 125,00 €	2 975,00 €	16 100,00 €
Marie José Leriche	1 043	195 562,50 €	44 327,50 €	239 890,00 €
MIPP – Manufacture Industrielle de Papiers Photographiques	696	130 500,00 €	29 580,00 €	160 080,00 €
MISSO – Mutuelle Sylviculteurs Sud Ouest	870	163 125,00 €	36 975,00 €	200 100,00 €
Pierre Moussié	720	135 000,00 €	30 600,00 €	165 600,00 €
SAS Nouvelle Bouture	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
Pelikan Six Holding S.R.L.	522	97 875,00 €	22 185,00 €	120 060,00 €
SCI Perla	1 391	260 812,50 €	59 117,50 €	319 930,00 €
Bruno Pouyanne	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
R S C	1 738	325 875,00 €	73 865,00 €	399 740,00 €
RACER	696	130 500,00 €	29 580,00 €	160 080,00 €
Alexandra Raimon	139	26 062,50 €	5 907,50 €	31 970,00 €
Astrid Raimon	139	26 062,50 €	5 907,50 €	31 970,00 €
Jean-Yves Raimon	1440 (np.)	207 900,00 €	47 124,00 €	255 024,00 €
Florence Rebeyrolle-Horrut	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
ROPASEV INVEST	174 (usu.)	11 092,50 €	2 514,30 €	13 606,80 €
SAFA – Société Française des Chaux et Ciments de Saint Astier	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
SARL Salzedo	522	97 875,00 €	22 185,00 €	120 060,00 €
Vincent Schifano	174	32 625,00 €	7 395,00 €	40 020,00 €
Romain Schwager	174 (np.)	21 532,50 €	4 880,70 €	26 413,20 €
Jonathan Sinsou	35	6 562,50 €	1 487,50 €	8 050,00 €
Morgane Sinsou	14	2 625,00 €	595,00 €	3 220,00 €

Nicolas Sinsou	35	6 562,50 €	1 487,50 €	8 050,00 €
Patricia Sinsou	70	13 125,00 €	2 975,00 €	16 100,00 €
Sébastien Sinsou	35	6 562,50 €	1 487,50 €	8 050,00 €
Xavier Sinsou	87	16 312,50 €	3 697,50 €	20 010,00 €
Quiterie Tauzia-Massart	348	65 250,00 €	14 790,00 €	80 040,00 €
Alice Teulières	70	13 125,00 €	2 975,00 €	16 100,00 €
Laetitia Theveniau	35	6 562,50 €	1 487,50 €	8 050,00 €
USUFRUIMMO 2016	7 561 (usu.)	393 371,25 €	89 164,15 €	482 535,40 €
Total	54 867	10 287 562,50 €	2 331 847,50 €	12 619 410,00 €

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 €).

ARTICLE VIII. DECIMALISATION DES PARTS

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

ARTICLE IX. VARIABILITE DU CAPITAL - RETRAIT

1. Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année. Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits.

Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si :

- des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du COMOFI n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené au cours d'un même exercice, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10% du capital social maximum statutaire,
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 euros, capital social minimum statutaire d'une SCPI.

En l'absence de fonds de remboursement, le montant du capital social ne pourra diminuer du fait d'une demande de retraits, que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante.

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société pourra décider, lorsqu'elle le jugera nécessaire, de constituer et doter un fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

2. Retrait

2.1. [Modalités de retrait](#)

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article. Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions. Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente (et donc l'ouverture d'un marché secondaire), constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale.

2.2. [Valeur de retrait](#)

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait est plafonnée au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions, et sous réserve de la création et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10%, sauf autorisation de l'AMF.

3. Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté, sous sa responsabilité, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du COMOFI, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

4. Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- l'inscription des demandes de retrait de parts sur le registre des retraits,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

5. Augmentation du capital

5.1. Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs

5.2. Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est fixé à quatre (4) parts pour tout nouvel associé.

5.3. Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

5.4. Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

De même, en cas de suspension de la variabilité du capital et de mise en place d'un marché secondaire, la remise d'un mandat d'achat par le donneur d'ordre accompagné du versement du montant total de l'ordre auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte (i) soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société dans le délai d'une (1) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

ARTICLE X. LIBERATION DES PARTS

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

ARTICLE XI. REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives. Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Les certificats nominatifs s'il en est créés devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

ARTICLE XII. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital (article L. 214-89 du COMOFI).

ARTICLE XIII. DECES - INCAPACITE

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

Les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les six mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout acte attestant de la dévolution du défunt.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement des parts sociales, seuls les usufruitiers pourront se faire représenter auprès de la société (article 597 du Code civil). Les décisions prises en Assemblée Générale seront applicables de plein droit au nu-propriétaire.

ARTICLE XIV. DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.

ARTICLE XV. TRANSMISSION DES PARTS – NANTISSEMENT

1. Cession entre vifs

1.1. Cession directe (de gré à gré sans l'intervention de la Société de Gestion)

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés. Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

1.2. Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93-I du COMOFI et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article VIII des statuts, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'AMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un (1) an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché

secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la réglementation et sont précisées dans la note d'information.

2. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois (3) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété, d'un extrait d'intitulé d'inventaire ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les deux (2) mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2355 et suivants du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion au moins un mois avant la cession.

4. US Securities Act de 1933 et loi applicable aux Etats-Unis

Les parts de la SCPI n'ont pas été et ne seront pas enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (ci-après l'« **Act de 1933** ») ou de toute autre loi applicable dans un Etat des Etats-Unis.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions) au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après une « **U.S Person** » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (Securities and Exchange Commission, ci-après « **SEC** »). Une personne non éligible est une U.S Person telle que définie par la Regulation S de la SEC est disponible à l'adresse suivante : <http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm> (à jour au 12 décembre 2012).

La Société de Gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person".

3. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE XVI. NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article L. 214-98 du COMOFI, la Gérance est assurée par une Société de Gestion mentionnée à l'article L. 532-9 du COMOFI, qui doit être agréée par l'AMF.

La Gérance de la SCPI EPSILON 360 est assurée pour une durée illimitée par la Société EPSILON CAPITAL, société par actions simplifiée au capital de 500 000 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 899 955 686 et dont le siège social est situé : 9 rue Vauban - 33000 BORDEAUX.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission, le retrait de son agrément par l'AMF.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la SCPI serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance. Cette décision de nomination d'une nouvelle Société de Gestion devra être notifiée au Dépositaire dix (10) jours au moins avant sa prise d'effet.

ARTICLE XVII. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment :
 - le montant de la prime d'émission,
 - les conditions de libération.
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle agréee tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article XIV des présents statuts,
- elle organise l'acquisition et la cession des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle représente la Société vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques, elle peut dans ce cadre notamment exercer des fonctions de direction au sein des sociétés dans lesquelles elle détient une participation,
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société,
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non et ceux renfermant des valeurs déclarées,
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc...,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est

propriétaire,

- elle s'assure du bon recouvrement par la Société des sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- elle passe tous marchés et traités,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle se charge de distribuer les bénéfices aux Associés,
- elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues,
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers ou parts de société aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix,
- elle est responsable de la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour,
- elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions,
- elle représente la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle juge utile, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixée par l'Assemblée Générale.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° du I de l'article L. 214-115 du COMOFI et pourra être modifiée pour une décision d'Assemblée Générale Extraordinaire.

En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-115 du COMOFI dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L. 214-102 du COMOFI.

Dans tous les contrats relatifs à des emprunts bancaires faits par la Société, la Société de Gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La Société de Gestion administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration.

La Société de Gestion ès qualités ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

ARTICLE XVIII. DELEGATION DE POUVOIRS

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'AMF.

ARTICLE XIX. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité ; elle assure par son personnel la bonne administration de la Société, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société supporte et paiera directement tous les autres frais et dépenses, et notamment le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition, les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rattachant, le montant des travaux d'aménagement ou de réparation y compris les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'étude ou autres intervenants techniques s'y rapportant, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, le cas échéant, les honoraires des Commissaires 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 associés : bulletins d'information et rapports annuels, les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats, les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité de marchés financiers, les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine, les frais d'entretien des immeubles, les honoraires de location et de relocation des immeubles, les impôts et taxes diverses, le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants et en

général toutes les charges non récupérables sur les locataires et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société.

2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux, l'étude et la recherche des investissements, une commission de souscription égale à 5% HT maximum du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

A fur et à mesure des souscriptions, la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission.

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.

3. 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.

4. Commission d'acquisition calculée sur le montant de l'acquisition 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 montant de chaque acquisition immobilière, et qui s'applique :

- au prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement), ou
- à 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 acquises par la Société.

Le montant de cette commission est égal à :

- 5,0% HT (soit 6,0% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum pour les acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions ;
- 2,0% HT (soit 2,4% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum pour les acquisitions consécutives à la cession d'actifs par la SCPI.

5. Information concernant les différentes commissions

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas se cumuler et dépasser

les taux fixés ci-avant.

6. Versement

Conformément à l'article XVII des présents statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE XX. CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion ou de tout associé de cette dernière.

4. CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE XXI. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion.

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

Afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, le conseil de surveillance est renouvelé pour la première fois en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet conformément à l'article 422-200 du RGAMF.

Si, par suite de vacance, décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur au seuil minimum fixé ci-dessus, une assemblée doit être réunie pour procéder à la désignation d'un ou plusieurs remplaçants.

Le Conseil de Surveillance peut dans cet intervalle, nommer à titre provisoire un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance, sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée.

Dans le cas où l'assemblée générale ne ratifierait pas la désignation de ces membres et élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.

2. Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un vice-président.

En cas d'absence du Président et du vice-président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Secrétariat de Séance est assuré par le Secrétaire du Conseil ou toute autre personne choisie parmi ou en dehors de ses membres par le Conseil.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie ou d'un courriel, ou donner, même sous ces formes, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance, un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux (2) séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra 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.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président et le Secrétaire de la Séance.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

3. Pouvoir du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

a) d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société.

b) de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

4. Indemnisation

L'Assemblée Générale des associés peut éventuellement allouer une indemnisation aux membres du Conseil de Surveillance.

5. Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

6. Règlement intérieur du conseil de surveillance

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance. Le règlement intérieur sera communiqué aux associés lors de l'assemblée générale constitutive et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

ARTICLE XXII. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six (6) exercices.

En application de l'article L.823-1, 1., 2e alinéa, du Code de commerce, si le Commissaire aux comptes titulaire n'étant ni une personne physique ni une société unipersonnelle, alors il n'est pas procédé à la désignation d'un Commissaire aux Comptes suppléant. Les Commissaires aux Comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Ils sont toujours rééligibles. Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

ARTICLE XXIII. AUTRES PRESTATAIRES

1. Dépositaire

Le Dépositaire est soumis aux dispositions des articles L214-24-3 et suivants et D 214-32-4-2 du Code Monétaire et Financier. Ses missions et son organisation sont précisées aux articles 323-23 et suivants du Règlement Générale de l'AMF.

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le COMOFI, le RGAMF et les positions adoptées par l'AMF.

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financier :

- A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et, de façon générale, au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

Le Dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Le Dépositaire s'assure en outre que :

- La vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte,
- Le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué,
- L'affectation des produits de la SCPI,

sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement Général de l' AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le Dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement Général de l' AMF et aux statuts ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

Le Dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

La rémunération du Dépositaire est à la charge de la Société.

Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.

2. Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par la Société de Gestion pour cinq ans après approbation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire.

5. ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE XXIV. Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice. Cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c) par un mandataire désigné en Justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- d) par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des augmentations de capital, après un délai d'au moins trois (3) ans de suspension, et d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

1. Convocations

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

3. Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Avec l'ordre du jour l'Associé reçoit un document regroupant :

- a) le rapport de la Société de Gestion,
- b) le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- c) le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- d) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- e) s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L.214-103 du COMOFI, les Comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R. 214-138 du COMOFI, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis ou par voie électronique de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du COMOFI.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux (2) membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux (2) Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés.

5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart (1/4) du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent (50%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus

par la Société au plus tard un (1) jour avant la date de la réunion de l'Assemblée, étant précisé que ce délai ne s'applique pas en cas de vote électronique.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

7. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et côté et paraphé.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

6. DISPOSITIONS COMPTABLES

ARTICLE XXV. Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice social commence à la date d'immatriculation de la Société au registre du Commerce et des Sociétés pour s'achever le 31 décembre 2021.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent, chaque année, au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle.

ARTICLE XXVI. Inventaire et comptes sociaux

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par les dirigeants de la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

ARTICLE XXVII. Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La **valeur de réalisation** est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé pour cinq (5) ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La **valeur de reconstitution** est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

ARTICLE XXVIII. Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Autrement dit, la SCPI pourra décider d'imputer sur la prime d'émission ou opter pour leur étalement par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq (5) ans ou vingt (20) ans selon leur nature, les frais suivants (liste non limitative) : les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion autres que ceux inscrits en frais d'établissement, les commissions d'acquisition et de cession, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles et autres actifs immobiliers tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

7. DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE XXIX. Dissolution – Liquidation

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

A défaut, l'Assemblée pourra être convoquée par un mandataire désigné en Justice, à la demande de tout associé.

Si l'Assemblée Générale décide de ne point proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle l'Assemblée Générale, si elle le juge utile, pourra adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la dissolution de la Société fixe les pouvoirs du ou des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Cette décision de prorogation ou de dissolution du FIA devra être notifiée au Dépositaire dix (10) jours au moins avant sa prise d'effet.

ARTICLE XXX. Partage

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

8. CONTESTATIONS ET ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE XXXI. Contestations

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE XXXII. Élection de domicile

Pour l'exécution de présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

Objetif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

EPSICAP NANO

(Nom commercial de la SCPI EPSILON 360 gérée par Epsicap REIM)

Nom de l'initiateur : Epsicap REIM

Code Isin : FR0014007WU1

Site internet : www.epsicap.fr

Contact : Appelez le +33 (00) 05 64 31 24 80 pour de plus amples informations

Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers, France (AMF) est chargée du contrôle de Epsicap REIM en ce qui concerne ce document d'informations clés. Epsicap REIM est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-202165.

Date de production du document d'informations clés : 24/06/2025



Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (SCPI).

Durée : La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de sa date d'immatriculation.

Objectifs : La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. L'acquisition et la détention des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé répondant aux conditions fixées par l'article L214-115 du COMOFI. L'acquisition et la détention de parts de sociétés civiles de placement immobilier, ou des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier. Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le COMOFI et le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (le « RGAMF »), la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.

La SCPI pourra, dans le but de financer une partie de ses investissements, avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, y compris le crédit-bail, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximal de 1,67, avec la possibilité de financer par endettement l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En ayant obtenu le label ISR en Juillet 2022, la SCPI est engagée dans une démarche active de participation au développement territorial, tout en optimisant l'impact sociétal et environnemental du patrimoine. La SCPI prend systématiquement en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa politique d'investissement et identifie les axes d'amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs.

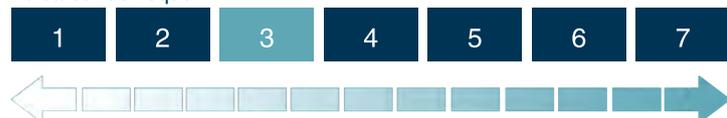
Investisseurs de détail visés : Tout type d'investisseur privé disposant à la fois d'un horizon d'investissement à long terme (8 ans au minimum) et d'une épargne suffisamment diversifiée. Ce produit ne s'adresse pas aux investisseurs qui recherchent une protection du capital.

Dépositaire : ODDO BHF SCA

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le document de présentation, le bulletin de souscription et le reporting (rapport semestriel et rapport annuel).

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 8 années.

 **Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

Risque de perte en capital : La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de liquidité : Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La SCPI ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Risques liés à l'effet de levier : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, y compris le crédit-bail, à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements. Si d'une part le levier permet d'augmenter la capacité d'investissement, d'autre part il a comme effet d'augmenter les pertes potentielles.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes

Période de détention recommandée : 8 ans Exemple d'Investissement : 10 000 €			
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 560 €	6 990 €
	Rendement annuel moyen	-14.40%	-4.38%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 030 €	9 000 €
	Rendement annuel moyen	-9.70%	-1.31%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 040 €	14 850 €
	Rendement annuel moyen	0.40%	5.07%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 450 €	15 730 €
	Rendement annuel moyen	4.50%	5.83%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre août 2023 et janvier 2025, intermédiaire entre août 2015 et août 2023 et favorable entre février 2014 et février 2022.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

Que se passe-t-il si Epsicap REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	964 €	8 039 €
Incidence des coûts annuels (*)	9.64%	5.84% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 10.91% avant déduction des coûts et de 5.07% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	5.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	500 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.70% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	67 EUR
Coûts de transaction	4.18% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	397 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement recommandée est de 8 ans au minimum en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme, elles doivent être acquises dans une optique de diversification de son patrimoine.

Il est possible de demander à tout moment un retrait partiel ou total de votre investissement dans la SCPI sachant que la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

L'ensemble des conditions et des modalités d'un retrait est prévu à l'article IX des statuts.

La Société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts : vous êtes donc soumis au risque de liquidité tel que détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social d'Epsicap REIM - 11 rue Latour, 33300 Bordeaux.

Tél. : +33 (00) 05 64 31 24 80

E-Mail : contact@epsicap.fr

Autres informations pertinentes

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.epsicap.fr/engagement-isr/>

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, le porteur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, France (AMF) sous réserve que (i) le porteur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Epsicap REIM et ne soit pas satisfait de la réponse de Epsicap REIM (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le médiateur de l' Autorité des Marchés Financiers, France (AMF), 17, Place de la Bourse - 75082 Paris cedex 02 - www.amf-france.org

Dénomination du produit : EPSCIAP NANO (nom commercial de la SCPI EPSILON 360°)
Identifiant d'entité juridique (ISIN) : FR0014007WU1

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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 bénéficiaires des investissements 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 dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés

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



Oui



Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables 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

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%



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

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

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

avec un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Epsicap Nano 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 Epsicap Nano a obtenu le Label ISR le 11 juillet 2022.

La SCPI Epsicap Nano 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

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- **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

- **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine la SCPI Epsicap Nano, 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.

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.



Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Non applicable



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

- Oui
- Non

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La SCPI adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR). Ainsi, toute décision d'investissement est prise au regard des caractéristiques des projets d'acquisition d'immeuble, notamment de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa situation locative, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation mais également en fonction de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Par ailleurs, la Société de Gestion décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition et pendant sa détention.

La démarche ISR de la SCPI Epsicap Nano repose sur une stratégie « best-in-progress » visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer. Pour toute acquisition, un plan d'action sur 3 ans est

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

défini afin de faire progresser la notation initiale de l'immeuble. Si un actif n'atteint pas la note de 69/100, EPSICAP REIM s'engage à l'améliorer soit au-delà de cette note, soit de +20 points dans les 3 ans.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Il n'y a pas d'éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés.

- **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Lors d'un investissement, la note du bâtiment doit dépasser dès l'investissement 69 points sur les 100 points possibles. Si un actif n'atteint pas cette note, EPSICAP REIM vérifie qu'elle sera en mesure d'améliorer cette note soit au-delà de 69 points, soit de +20 points dans les 3 ans.

- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

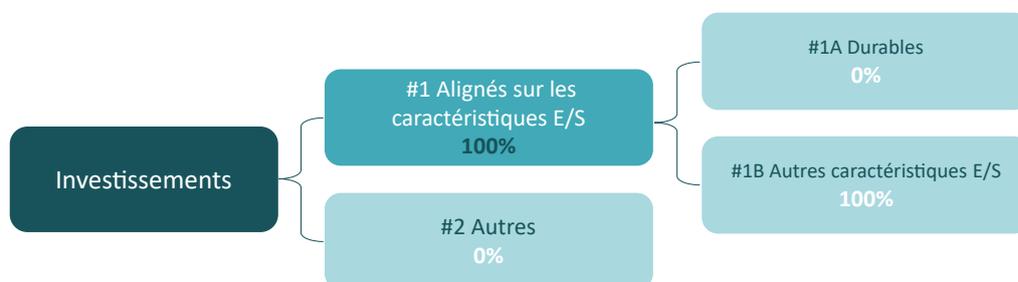
La SCPI n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer une bonne gouvernance, notamment en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?



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

- **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

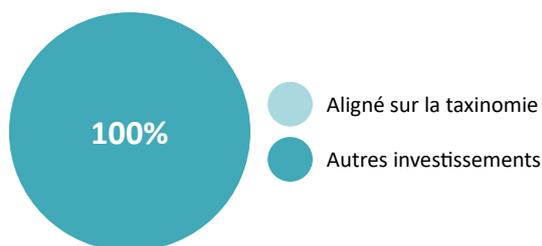
La SCPI Epsicap Nano n'utilise pas de produits dérivés.



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

Epsicap Nano 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 taxinomie 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 taxinomie de l'UE.

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



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

Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?

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

- **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Non applicable.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable.

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

Non applicable.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.epsicap.fr/engagement-isr/>