

**Ε** EPSILON  
360°



---

***Foncièrement  
opportuniste***

**Ε** EPSILON  
CAPITAL

# AVERTISSEMENTS



Les parts de SCPI sont des supports de placement de long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel,

de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à ce placement. La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

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

02

**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 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.

**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.

# LA STRATÉGIE

La SCPI Epsilon 360° vise à constituer un patrimoine immobilier, dont l'objectif prioritaire est de générer des revenus locatifs résilients et récurrents sur le long terme. Sa particularité est la sélection entièrement opportuniste de ses actifs, sans allocation sectorielle ou géographique prédéterminée. Les gérants vont donc pouvoir sélectionner les actifs indépendamment des "effets de mode" et des "rotations sectorielles" du marché, et ainsi saisir à tout moment les meilleures opportunités du marché immobilier.



LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SERA CENTRÉE SUR L'ADN DES GÉRANTS, À SAVOIR DES ACTIFS DE TAILLE INTERMÉDIAIRE, PEU CIBLÉ PAR LES GRANDS INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS.



03

**Concrètement la SCPI EPSILON 360° investira de la façon suivante :**

01.

**En France, tant à Paris, en Île-de-France que dans les grandes métropoles régionales,** mais aussi dans les villes moyennes dynamiques qui recèlent selon nous de fortes potentialités.

02.

**Toutes les typologies d'actifs seront susceptibles d'intégrer le patrimoine en fonction des opportunités :**

pieds d'immeuble (commerces et services de proximité), locaux commerciaux indépendants, immobilier de santé, locaux d'activité, entrepôts et logistique, bureaux et accessoirement actifs résidentiels et touristiques.

03.

**Des actifs dont la taille unitaire sera inférieure à 10M€, car c'est l'ADN d'EPSILON CAPITAL et que selon notre analyse, il s'agit :**

- D'un segment d'investissement profond et fluide en France.
- D'un segment peu exposé à la concurrence des investisseurs institutionnels français et internationaux.
- Des actifs qui nous semblent les mieux adaptés à un besoin accru de proximité de la part des citoyens, usagers et consommateurs.

# 5 BONNES RAISONS POUR INVESTIR



## 01.

**Un alignement des intérêts très significatif entre investisseurs et gérants**, ceux-ci investissant à hauteur de 3me en tant qu'associés fondateurs de la SCPI.

## 04.

**Un patrimoine à construire à partir d'une "feuille blanche" sur un marché de l'immobilier** en très forte mutation après la crise du COVID.

## 02.

**Un outil de complétant l'offre existante de SCPI pour la plupart dédiées à une classe d'actifs** (bureaux, commerces, santé, logistique etc) **ou à une cible géographique donnée** (Paris/IDF, Régions, Allemagne etc).

## 05.

**Une rémunération de la société de gestion simple et lisible.**

## 03.

**Une sélection opportuniste des actifs** composant le portefeuille et une approche privilégiant la **récurrence et la pérennité des revenus locatifs.**



04

**Un objectif de performance supérieur à la moyenne des SCPI du marché \* :**



TRI À 8 ANS  
**6,5 %**



DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

**5,5%**

**Il est précisé que cette performance n'est pas garantie et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.**

\* : Source : ASPIM/IEIF.

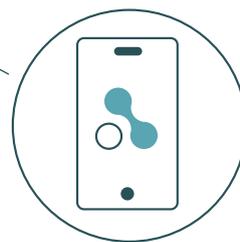
<b>SCPI à capital variable</b> créée le 20/10/2021	<b>Prix de la part 250 €</b> frais inclus – première souscription de 4 parts minimum	<b>Délai de jouissance</b> 1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>ème</sup> mois suivant le mois de la souscription
<b>Visa AMF n°21-17</b> délivré le 19 novembre 2021	<b>Frais de gestion annuelles</b> 10 % HT (12 % TTC) maximum des loyers HT et produits financiers nets encaissés	<b>Commission d'acquisition</b> 2 % HT (2,4 % TTC) maximum du montant des acquisitions
<b>Capital maximum statutaire 16 125 000 €</b>	<b>Commission de souscription *</b> 8 % HT (9,6 % TTC) maximum du montant de la souscription	

\* Par exception, les Associés Fondateurs sont dispensés de la commission de souscription.



**UNE SOUSCRIPTION  
DIRECTEMENT EN LIGNE**

accessible à tous dès 1 000 €

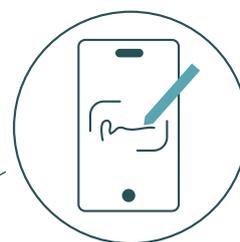


**ACCÉDER AU DÉMEMBREMENT  
DE PROPRIÉTÉ EN LIGNE**



**ÉPARGNER AU QUOTIDIEN  
AVEC L'ÉPARGNE PROGRAMMÉE**

possibilité de souscrire au travers  
de versements récurrents



**CAPITALISER SES REVENUS AVEC  
LE RÉINVESTISSEMENT DES DIVIDENDES**

automatique de tout ou partie  
des revenus distribués en fractions de parts

UNE SOLUTION  
D'ÉPARGNE  
EXTRÊMEMENT  
SOUPLE

# EPSILON CAPITAL



András Boros – Président / Léonard Hery – Directeur Général

- **UN ESPRIT « BOUTIQUE »**  
garantissant une très forte proximité avec l'équipe de gestion et un alignement des intérêts inédit sur le marché.
- **UN ADN D'ENTREPRENEURS**  
favorisant la proximité, l'intégrité et la transparence.
- **DES FONDATEURS SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER,**  
expérimentés et très engagés, disposant d'une capacité de sourcing très importante des actifs immobiliers.
- **UNE SOCIÉTÉ DE GESTION MODERNE**  
une structure légère, souple et agile.



**Société de Gestion de portefeuille**  
agrée par l'Autorité des Marchés  
Financiers le 1<sup>er</sup> septembre 2021  
Agrément AMF n° GP-202165

**Quai des Chartrons,**  
Hangar 15  
33000 Bordeaux  
[www.epsiloncapital.fr](http://www.epsiloncapital.fr)