



EPSILON  
360°



**E360**

**L**a SCPI dédiée

à l'immobilier "Small Caps"

Communication commerciale, ne constituant ni un document contractuel, ni un document d'information requis par une disposition législative, et n'étant pas suffisante pour prendre une décision d'investissement

**EPSILON  
CAPITAL**

*Epsilon Capital, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP202165*



# L'ADN Epsilon Capital

Une approche innovante de l'épargne immobilière

Une stratégie d'investissement inédite : les Small-caps

Une société de gestion indépendante et entrepreneuriale

Des ambitions de croissance et de collecte maîtrisées



# Pourquoi les small caps ?



## « Être sous le radar des gros »

*Un marché moins concurrentiel*



## Eviter les processus d'enchères

*Un segment de marché dominé par des transactions en gré-à-gré*



## Une prédominance de vendeurs privés

*Rapidité d'exécution & opportunités à l'achat*



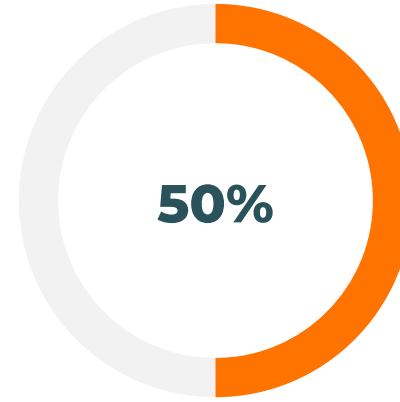
## Qualité des signatures

*« Petits actifs ne veut pas dire petits locataires »*



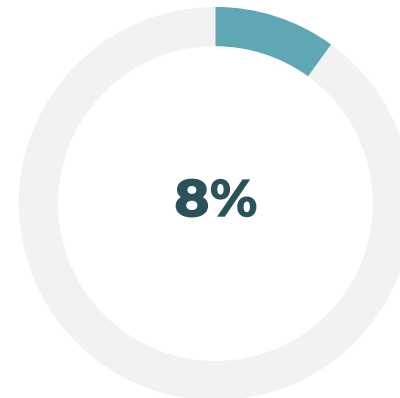
## Un volume important

*Une forte sélectivité à l'achat grâce à un marché liquide*



### DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES \*

sont inférieures à 10 m€  
en immobilier tertiaire  
(soit 500 transactions/an)



### DES MONTANTS INVESTIS \*

soit plus de 2 milliards d'euros  
chaque année



\* Source : Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate 2021

# Les piliers d'Epsilon 360°



## Small Caps

Des actifs tertiaires dont la taille est généralement inférieure à 5 millions d'euros



## Collecte maîtrisée

Une collecte adaptée à la stratégie d'investissement (et non l'inverse)



## Opportuniste et diversifiée

Une stratégie de « picking » couvrant potentiellement toutes les typologies selon les opportunités

# Le patrimoine

Résilient et diversifié (30/09/2023)



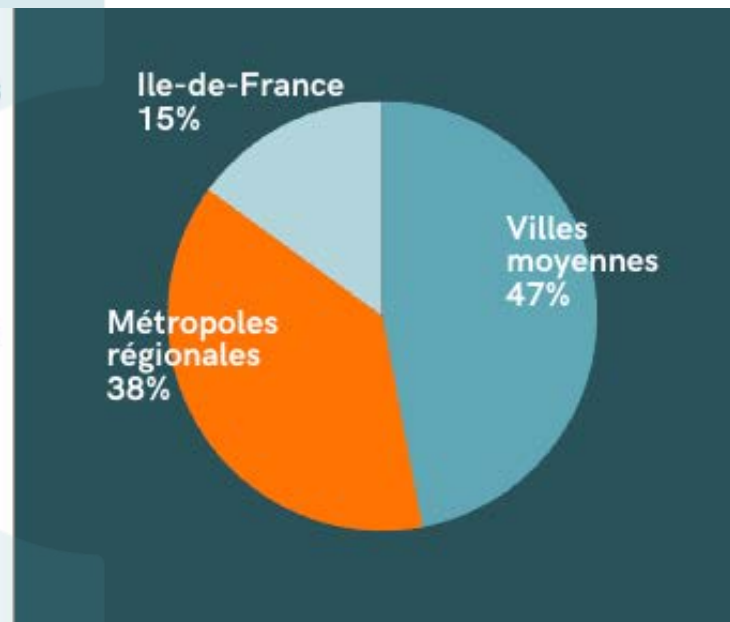
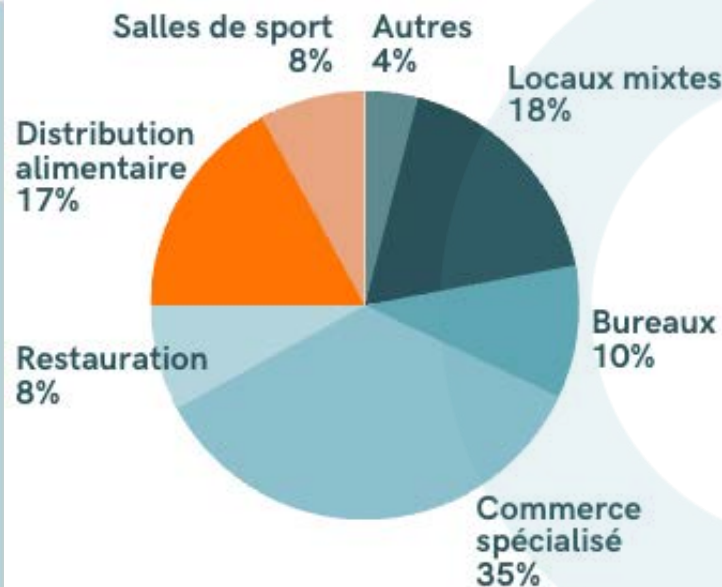
76 M€ de patrimoine



27 immeubles



47 locataires





# Quelques actifs



**Canejan (33)**

Locaux mixtes



**La Richardais (35)**

Commerces



**Aubergenville (78)**

Locaux mixtes



**Bordeaux (33)**

Crèches



**Meyzieu (69)**

Locaux mixtes



**Campbon (44)**

Locaux mixtes



**Lanester (56)**

Commerces



**Noyelles-Godault (62)**

Commerces

# Quelques chiffres

## **CAPITALISATION 30.09.23**

- Plus de 1 400 associés
- 3 m€ investis par l'équipe de gestion

## **PERFORMANCE**

- Taux de distribution 2023 (prévisionnel)
- TOF : 100%

## **VALEUR DE PART**

- Valeur au 31/12/2022
- Soit 9% supérieure au prix de souscription

Performance

**6,25%**

Capitalisation

**70 M€**

Valeur de reconstitution

**~272€**

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*



# E360 labelisée ISR



## Environnement

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

---



## Social

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

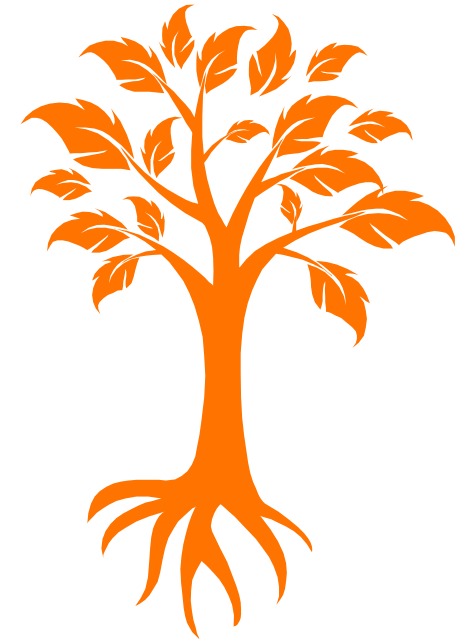
---



## Gouvernance

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

---



## Un patrimoine valorisé

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

---

# Des frais simples et compétitifs \*

**5%**

Commission de souscription

HT en % du montant souscrit

**10%**

Commission de gestion

HT en % des loyers HT encaissés

**5%**

Commission d'acquisition

HT en % de la valeur vénale de chaque investissement

**0%**

Autres frais

Pas de droits de sortie, commission de cession, commission sur plus-value, commission sur désinvestissement, sur travaux

\* Source IEIF : commission de souscription de 9% en moyenne

# Un nouveau modèle

## PERFORMANT

- Distribution **mensuelle**
- Un délai de jouissance de **3 mois**
- Une **performance** supérieure à la moyenne



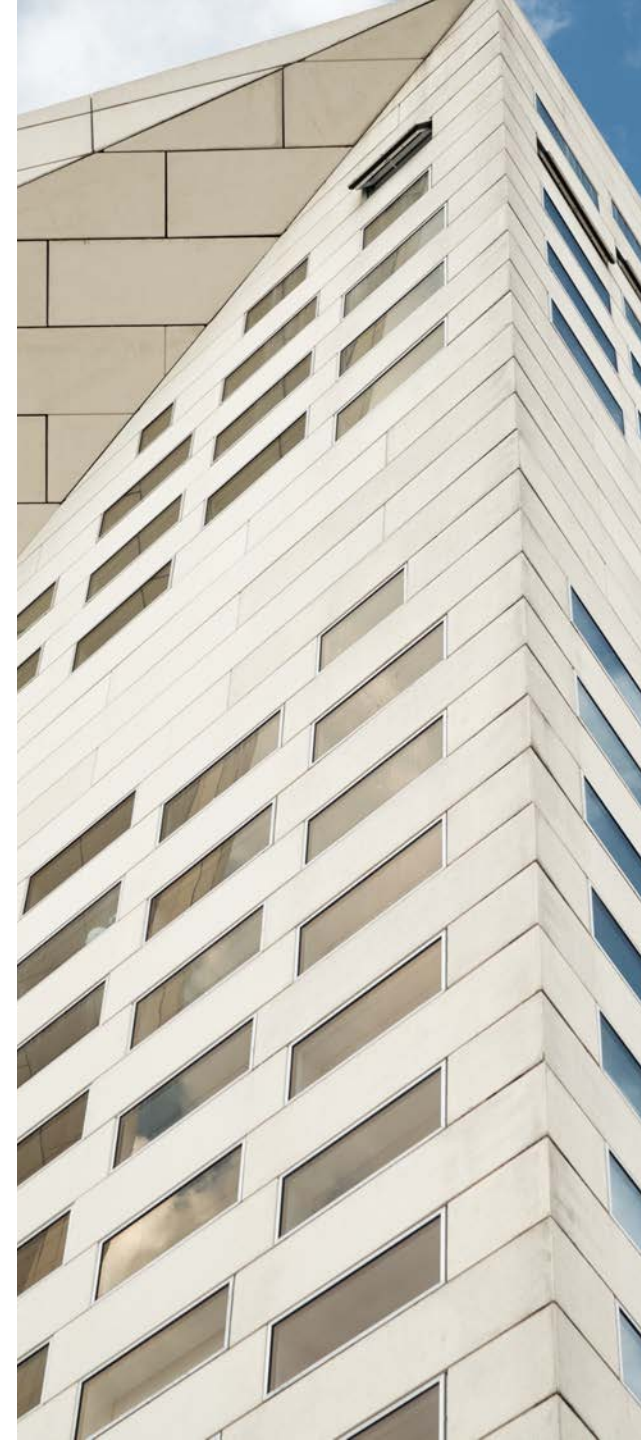
## SOUPLE

- Accessible **dès 1 000 €**
- Souscription en **démembrement**
- **Réinvestissement des dividendes**
- **Epargne programmée**



## COMPLET

- **Digital**
- Possibilité de **prélèvement**
- **Labelisé ISR**
- Disponible en **Assurance-Vie**





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 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.

### 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 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 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.





**B**  
**A**  
**P**  
**T**  
**I**  
**S**  
**T**  
**E**

## **Baptiste Camerini**

Responsable partenariats IDF & Est

*bcamerini@epsiloncap.fr*

*06 79 27 18 81*

---



**[www.epsiloncapital.fr](http://www.epsiloncapital.fr)**